

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>62.623.089,9565258</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, 1672/208 – 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>2019</b>	

<b>1.</b>	<b>Prestadores de serviços</b>	<b>CNPJ / Endereço / Telefone</b>
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
<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 2019 e 31 de dezembro de 2019 o fundo apresentou retorno de -5,6448%. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.</p> <p>O prejuízo do fundo foi de R\$ 4.243 mil. Em dezembro de 2019 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\$ 6 milhões de ajuste ao valor justo. Desconsiderando este ajuste, o fundo teria um lucro de R\$ 1,757 milhão, com as receitas de aluguel totalizando R\$ 3,122 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 2019 começou com elevadas perspectivas para o PIB, que acabaram não se concretizando. Com o rompimento da barragem de Brumadinho e as eleições na Argentina trazendo volatilidade à atividade econômica, o Produto Interno Bruto teve elevação de 1,14% no ano fechado de 2019. O setor de construção civil, por sua vez, exibiu expansão de 1,6%, primeiro resultado positivo após 5 anos de queda. Segundo o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), a economia brasileira apresentou geração líquida de 644 mil postos de trabalho no ano de 2019. Desse dado, quando olhamos para o setor de construção civil, ele foi responsável pela criação de pouco mais de 71 mil vagas no período, figurando como o terceiro setor que mais gerou empregos nessa janela de tempo. A taxa de desemprego média informada pelo IBGE encerrou o ano em 11,9%, demonstrando que ainda há uma grande parcela da população desempregada, mas em níveis marginalmente melhores que 2018 (onde essa marca era de 12,3%). Esse tímido avanço da economia brasileira em 2019 fez com que o Banco Central mantivesse política de afrouxamento monetário, fazendo com que a Selic encerrasse o ano em 4,5%. 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 2019 em 91,6 pontos, abaixo do registrado no ano de 2018 (93,8 pontos). Observando a abertura do Índice, a parcela que mede a situação atual está em nível mais elevado do que observado no encerramento de 2018, enquanto a avaliação das expectativas está em nível menor, mas ainda num patamar positivo. Observando esse conjunto de indicadores, parece que o setor passa por um momento de inflexão, mostrando potencial de melhora para o ano de 2020.</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. 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 2020 um crescimento do PIB brasileiro de 1,99%, conforme indicado pela pesquisa Focus do Banco Central do Brasil de 06/03/2020. 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, importante ressaltar que o imóvel atingiu ocupação integral no final do ano de 2019.</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>Mr. Shan <i>Business Offices</i> R\$ 88.000.000,00</p>	<p><b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b></p> <p>SIM</p>	<p><b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b></p> <p>-19,98%</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, característias 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><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, 1672 / Sala 208 - Três Figueiras - Porto Alegre/RS <a href="http://www.solidus.com.br">www.solidus.com.br</a></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: <a href="mailto:fundos@solidus.com.br">fundos@solidus.com.br</a></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: (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 (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 (iii) N/A</p>		
11.	<p><b>Remuneraão do Administrador</b></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 referêcia (R\$): 122.760</p>	<p>% sobre o patrimônio contábil: 0,13%</p>	<p>% sobre o patrimônio a valor de mercado: 0,14%</p>
12.2	<p><b>Diretor Responsável pelo FII</b></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					
	<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	Desde 2012	Diretor	Diretor		
	<b>Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido</b>					
<b>13</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	62.623.089,9565258	100%	0%	100%
<b>15.</b>	<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/informacoes-ao-cotista/bird-fii/">http://www.solidus.com.br/informacoes-ao-cotista/bird-fii/</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/a-empresa/solidus-adm-de-patrimonio/">http://www.solidus.com.br/a-empresa/solidus-adm-de-patrimonio/</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					
<b>16.</b>	<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.					