

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|---|--|---------------------------------------|
| Nome do Fundo: | FII MISTRAL | CNPJ do Fundo: | 01.497.954/0001-14 |
| Data de Funcionamento: | 22/10/1996 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | 0 | Quantidade de cotas emitidas: | 8.703.994,00 |
| Fundo Exclusivo? | Não | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Não |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Renda Segmento de Atuação: Lajes Corporativas Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | DEZEMBRO |
| Mercado de negociação das cotas: | MB | Entidade administradora de mercado organizado: | |
| Nome do Administrador: | CORRETORA GERAL DE VALORES E CAMBIO LTDA | CNPJ do Administrador: | 92.858.380/0001-18 |
| Endereço: | RUA DR. JOSÉ MONTAURY, 139, 5º AO 8º ANDAR- CENTRO HISTÓRICO- PORTO ALEGRE- RS- 90.010-090 | Telefones: | (51) 3213-2727 |
| Site: | www.geralinvestimentos.com.br | E-mail: | edegasperin@geralinvestimentos.com.br |
| Competência: | 12/2017 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|-----|---|--------------------|---|----------------|
| 1.1 | Gestor: Geral Investimentos Gestão de Recursos S/S Ltda. | 05..19.6.0/89/0-00 | Rua Dr. José Montauray, 139 - 8º andar - Porto Alegre/RS. | 51 - 3213-2708 |
| 1.2 | Custodiante: | ../- | | |
| 1.3 | Auditor Independente: Confidor Auditores Associados | 89..85.9.4/66/0-00 | Travessa Azevedo, 178 - Porto Alegre/RS. | 51 - 3222-8933 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: | ../- | | |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: DLEGEND Locações Ltda. | 00..39.2.7/40/0-00 | Rua Dom Pedro II, 1351 9º andar - Porto Alegre/RS. | 51 - 3024-4314 |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços ¹ : | CNPJ | Endereço | Telefone |
| | Castro Martini Engenheiros Associados Ltda. | 02..98.9.1/03/0-00 | Avenida Carlos Gomes, 111 CJ 1302 B - Porto Alegre/RS. | (51) 3328-2792 |
| | Bernardes de Oliveira e Martini Engenheiros Associados S/S | 10..41.2.7/37/0-00 | Avenida Carlos Gomes, 111 CJ 1302 B - Porto Alegre/RS. | (51) 3328-2792 |
| | Lippert Advogados | 92..24.8.0/04/0-00 | R Manoelito De Ornellas, 55 - 10 Andar -Porto Alegre/RS. | (51) 3227-3448 |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 3. | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: | | | |
| | Manutenção e conservação das unidades. | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo | | | |
| | O resultado no exercício findo encontra-se adequado para o modelo de negócios, considerando a situação da conjuntura econômica. | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | | |
| | Em 2017, viu-se que a economia brasileira seguiu com recuperação da atividade bastante gradual e que a inflação alcançou um nível consideravelmente baixo para os padrões históricos. Além disso, os dados do setor externo evidenciam um quadro positivo e o crédito está marginalmente melhor, sobretudo para as famílias, pois o processo de desalavancagem se mantém. A taxa de desemprego continuou elevada, porém recuando lentamente; já os juros estão mais baixos, chegando ao piso histórico registrado na economia brasileira, e por fim, os dados do setor fiscal continuam preocupantes. Dessa maneira, com inflação presente controlada e tendendo a ficar dentro do desejado nos próximos períodos, o Banco Central manteve a redução da taxa Selic, levando a taxa para o menor valor de sua história, 7% ao ano, o que tende a influenciar positivamente o mercado imobiliário ao longo dos próximos meses (mais detalhes do mercado imobiliário, ver a seguir na seção de perspectivas). O que tem atrapalhado são incertezas eleitorais e a não aprovação da Reforma da Previdência em 2017, ficando a mesma como chance marginal de ser aprovada em 2018, sendo assim, mais provável a aprovação em 2019, já com o novo presidente do Brasil. Todavia, tem ajudado bastante o ambiente internacional favorável, que é o nosso próximo | | | |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|--|---|---------------------------------------|---|-----|-----|-----|
| | tópico de análise. Em 2017, viu-se que a economia brasileira seguiu com recuperação da atividade bastante gradual e que a inflação alcançou um nível consideravelmente baixo para os padrões históricos. Além disso, os dados do setor externo evidenciam um quadro positivo e o crédito está marginalmente melhor, sobretudo para as famílias, pois o processo de desalavancagem se mantém. A taxa de desemprego continuou elevada, porém recuando lentamente; já os juros estão mais baixos, chegando ao piso histórico registrado na economia brasileira, e por fim, os dados do setor fiscal continuam preocupantes. Dessa maneira, com inflação presente controlada e tendendo a ficar dentro do desejado nos próximos períodos, o Banco Central manteve a redução da taxa Selic, levando a taxa para o menor valor de sua história, 7% ao ano, o que tende a influenciar positivamente o mercado imobiliário ao longo dos próximos meses (mais detalhes do mercado imobiliário, ver a seguir na seção de perspectivas). O que tem atrapalhado são incertezas eleitorais e a não aprovação da Reforma da Previdência em 2017, ficando a mesma como chance marginal de ser aprovada em 2018, sendo assim, mais provável a aprovação em 2019, já com o novo presidente do Brasil. Todavia, tem ajudado bastante o ambiente internacional favorável, que é o nosso próximo tópico de análise. | | | | | | | | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira Em suma, o mercado imobiliário em 2017 reagiu e superou as expectativas, retomando os lançamentos e a comercialização de imóveis. As perspectivas, de acordo com o Secovi-SP, são de retorno do emprego na construção civil a partir do segundo semestre de 2018. A instituição ressalta também que ciclo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários é longo e existe um intervalo entre os lançamentos e o efetivo início das obras. Isto é, significa dizer que na visão deles o mercado imobiliário estaria no início de um ciclo de recuperação. Nessa linha, o Secovi-SP menciona um estudo que eles fizeram em conjunto com a Fundação Getúlio Vargas (FGV), destacando que haverá forte demanda habitacional até o ano de 2025. De acordo com os resultados do estudo houve forte represamento da demanda no período da crise (2014/2016), o que explica parte da retomada do mercado em 2017 e boas expectativas para 2018, dado o quadro macroeconômico positivo relatado. | | | | | | | | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos | | | | | | | | | |
| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período | | | | | | |
| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | | | | | | | | |
| | Lojas, conjuntos comerciais e garagens | 132.931.500,00 | SIM | 12,73% | | | | | | |
| 6.1 | Crítérios utilizados na referida avaliação PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO: Tendo em vista as características do imóvel em estudo e a finalidade desta avaliação, adotamos o Método Comparativo de Dados de Mercado. Todos os laudos de avaliação encontram-se disponíveis na sede da Administradora. | | | | | | | | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada. | | | | | | | | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes Não possui informação apresentada. | | | | | | | | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: Os itens 7, 8 e 9 estão descritos no arquivo .pdf em anexo. | | | | | | | | | |
| 10. | Assembleia Geral | | | | | | | | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: Rua Dr. José Montaury, 139 - 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS. www.geralinvestimentos.com.br | | | | | | | | | |
| 10.2 | 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. - Correspondência para o endereço físico da administradora; e-mail e telefone. | | | | | | | | | |
| 10.3 | 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. (i) A participação dos cotistas em assembleias gerais será autorizada desde que comprovada sua qualidade de cotista ou documento que comprove a sua representação legal; (ii) Não utilizamos consultas formais; (iii) Não utilizamos procedimentos de participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | | | | | | | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. Não utilizamos procedimentos de participação à distância de assembleia e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | | | | | | | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | | | | | | | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: A taxa de administração praticada de 01 de janeiro à 31 de maio/2017 foi de R\$ 15.304,00 de 01 de junho à 31 de dezembro/2017 foi de R\$ 18.000,00 e a partir de janeiro/2018 passou a ser R\$ 20.000,00 paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao devido, reajustado anualmente no mês de janeiro, de acordo com a variação do IGP-M apurado e divulgado pela FGV. Parágrafo Único - Além da remuneração no caput, integrarão a taxa de administração a remuneração dos serviços prestados por empresas devidamente habilitadas e contratadas, de: a) contabilidade; e b) escrituração de quotas. <table border="1"> <tr> <td>Valor pago no ano de referência (R\$):</td> <td>% sobre o patrimônio contábil:</td> <td>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</td> </tr> <tr> <td>NaN</td> <td>NaN</td> <td>NaN</td> </tr> </table> | | | | Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: | NaN | NaN | NaN |
| Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: | | | | | | | | |
| NaN | NaN | NaN | | | | | | | | |
| 12. | Governança | | | | | | | | | |
| 12.1 | Representante(s) de cotistas Não possui informação apresentada. | | | | | | | | | |
| 12.2 | Diretor Responsável pelo FII | | | | | | | | | |
| | Nome: | EDE ANTONIO GASPERIN | Idade: | 63 | | | | | | |
| | Profissão: | ADMINISTRADOR DE EMPRESAS | CPF: | 213.560.170-53 | | | | | | |
| | E-mail: | edegasperin@geralinvestimentos.com.br | Formação acadêmica: | ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS / DIREITO | | | | | | |
| | Quantidade de cotas detidas do FII: | 0,00 | Quantidade de cotas do FII compradas no período: | 0,00 | | | | | | |
| | Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | 0,00 | Data de início na função: | 01/01/2012 | | | | | | |
| | Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | | | | | | | | |
| | Nome da Empresa | Período | Cargo e funções inerentes ao | Atividade principal da | | | | | | |

| | | | | | |
|---|--|----------------------------|--|--|------------------------|
| | | | cargo | empresa na qual tais experiências ocorreram | |
| Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda. | Desde 01/06/1982 | | Diretor | Corretora de Valores e Câmbio | |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | | | |
| Evento | | | Descrição | | |
| Qualquer condenação criminal | | | Não | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | | Não | | |
| 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 |
| Até 5% das cotas | 4,00 | 576.863,00 | 6,63% | 0,87% | 5,76% |
| Acima de 5% até 10% | | | | | |
| Acima de 10% até 15% | | | | | |
| Acima de 15% até 20% | | | | | |
| Acima de 20% até 30% | 1,00 | 1.740.799,00 | 20,00% | 20,00% | 0,00% |
| Acima de 30% até 40% | | | | | |
| Acima de 40% até 50% | | | | | |
| Acima de 50% | 1,00 | 6.386.332,00 | 73,37% | 0,00% | 73,37% |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 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. | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 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. | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 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. | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15.4 | Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 16. | Regras e prazos para chamada de capital do fundo: | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |

Anexos

[5.Riscos](#)

Nota

| | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|