

[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:	12/2018		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Geral Asset Managemet 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			
	O ano de 2018 fechou no Brasil com a confiança em elevação e com fortes incertezas em relação ao desempenho da economia internacional. Nessa evolução no ano, viu-se que no início de 2018, as expectativas eram bastante positivas em relação à economia mundial e brasileira. Essas projeções acabaram não se confirmando ao longo do ano, em especial após a paralisação no setor de transportes e a consequente freada de uma economia já enfraquecida, e que tem crescido gradualmente. O crescimento do PIB foi de 1,1% em 2018, de acordo com o IBGE. No restante, viu-se que a economia brasileira terminou 2018 com: (i) a inflação abaixo da meta, o que é positivo; (ii) os indicadores do setor externo ainda positivos, algo bastante importante, dado um cenário de possível reversão do crescimento econômico mundial; (iii) os dados de emprego já melhoraram, mas aquém do que se desejaria para uma retomada mais consistente do crescimento da economia; (iv) a utilização da capacidade instalada abaixo da média histórica e dos melhores momentos de crescimento; (v) a taxa de juros no menor patamar da história, Selic igual a 6,5% ao ano; (vi) os indicadores fiscais preocupantes tanto do país quanto dos Estados; e (vii) a confiança em alta nos diversos setores. Ademais, após a confirmação da vitória, o novo presidente começou a			

	indicar os novos integrantes do governo e as propostas para a economia, sendo essas bem recebidas pelo mercado financeiro por serem de caráter mais liberal. Isso gerou aumento da euforia internamente, sobretudo para os setores ligados à economia doméstica, relacionados com privatização, que teriam uma postura mais pró-mercado ou que teriam maior viés de baixa caso a atual oposição tivesse vencido as eleições, como é caso do setor financeiro. Ou seja, o novo governo contava com o benefício da dúvida dos agentes econômicos, dado que conta com o apoio da maioria da população em diversos temas. Em suma, viu-se que no geral as expectativas evoluíram positivamente, apesar do crescimento e do emprego abaixo do desejado em 2018. Na tabela a seguir é possível verificar que o mercado chegou a projetar crescimento de 2,89% do PIB em 2018 no mês de março, algo que após a greve dos caminhoneiros ficou ainda mais difícil. Todavia, o ano terminou com as expectativas mais positivas em relação à nova administração da economia brasileira.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	A expectativa é de que com a retomada da economia, com crescimento estimado em 2,5%, com os juros baixos (Selic = 6,5% a.a.), na comparação histórica brasileira, e com o crédito e a confiança sendo retomados e a possibilidade de aprovação das reformas, espera-se que haja continuidade do crescimento do setor em 2019. E nessa perspectiva já há na cidade de São Paulo, maior mercado imobiliário do Brasil, uma nova fase de expansão das incorporadoras aumentando a demanda por terrenos, sobretudo nos projetos destinados às rendas média e alta. Além dos fatores econômicos, ajustes em regras também tendem a ajudar o setor. No fim de 2018, foi publicada a nova regulamentação dos distratos, pois caso o comprador desista da aquisição, será mais penalizado no ressarcimento do que no passado. Conforme a lei sancionada pelo então presidente Michel Temer, as regras do distrato se tornaram mais claras e também mais duras, pois a desistência da compra de um imóvel por parte do consumidor quando ele está inadimplente ou porque desistiu por razões diversas, faz com que o ele tenha, sob forma de multa, 50% do montante pago retido. A nova regulamentação dos distratos, a melhora nos níveis de confiança, os patamares baixos de juros, impulsionarão os lançamentos em 2019. Acreditamos que nesse momento a demanda seguirá aquecida para imóveis como padrão mais elevado. Em conclusão, passado o período complicado da crise econômica brasileira e de retomada fraca de 2018, a expectativa é de continuidade da retomada em 2019, talvez não seja o ano mais forte observando um período de 5 anos a frente, mas que já tem perspectivas melhores do que o início dos últimos anos, especialmente de 2015 em diante.		
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)
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Lojas, conjuntos comerciais e garagens	84.328.500,00	SIM -36,56%
6.1	Critérios 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 Montauray, 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 a partir de 01 de junho de 2017 será de R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) e a partir de janeiro de 2018 a remuneração mensal passará a ser de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), reajustável anualmente no mês de janeiro, de acordo com a variação do IGP-M, apurado e divulgado pela FGV, pagos até o 5º dia útil do mês subsequente ao devido. Parágrafo Único - Além da remuneração no caput, integrarão adicionalmente a taxa de administração a remuneração dos serviços prestados por empresas devidamente habilitadas e contratadas, de: a) contabilidade; e b) escrituração de quotas.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	318.012,40	0,24%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade: 64
	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 cargo		Atividade principal da 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
----	---