

[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:	12/2020
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:	12/2020		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: Geral Asset Management S/S Ltda.	05..19.6.0/89/0-00	Rua Dr. José Montauray, 139, sala 805, 8º andar - Porto Alegre/RS.	51 - 3213-2708
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: CNFI REVISÕES DOCUMENTAIS LTDA.	1.1.1.06./878/-00	Av Joao Schumann, 151 - Centro -Campo Bom/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	Av. Dr. Nilo Peçanha, 1237 - Edifício Trade - Bairro Boa Vista - Porto Alegre/RS.	51 - 3024-4314
1.8	Outros prestadores de serviços¹:	CNPJ	Endereço	Telefone
	Castro, Martini Engenheiros Associados S/C Ltda.	02..98.9.1/03/0-00	Avenida Carlos Gomes, 111 CJ 1302 B - Porto Alegre/RS.	(51) 3328-2792
	Centrum Engenharia - Engenheiros Associados S/S	10..41.2.7/34/0-00	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			

	A Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a partir dos dados relativos ao mercado imobiliário em 2020, viu-se queda no comparativo com o ano anterior. Conforme a CBIC, o segmento foi influenciado pela crise econômica causada pela pandemia, fechando 2020 com recuo de 17,8% nos lançamentos de imóveis residenciais na comparação com 2019, registrando 151.857 imóveis lançados. Mas vale ressaltar que houve recuperação no último trimestre de 2020. Segundo a CBIC, houve elevação de 33,2% nos lançamentos, alcançando a marca de 61.274 unidades. Por região, de acordo a instituição, observou-se elevação dos lançamentos no Norte (+9,7%) e no Centro-Oeste (+24,7%). Já pelo lado da queda, viu-se as seguintes regiões: Nordeste (-9,6%), Sudeste (-20,9%) e Sul (-32,7%). Em relação às vendas de imóveis, do lado positivo, viu-se que essas fecharam o ano passado com elevação de 9,8% em relação a 2019, passando de 172.902 unidades comercializadas em 2019 para 189.857 em 2020. Entre o terceiro e quarto trimestre do ano, a alta foi de 3,9% nas vendas. Contribuiu para isso a taxa de juros em níveis recordes de baixa, com a taxa Selic em 2% a.a., e a elevação dos financiamentos imobiliários. Por região, verificou-se que as unidades vendidas tiveram alta na maioria das regiões na comparação com 2019, com exceção da Sudeste (-2,2%). Nas demais regiões, observou-se as seguintes elevações: Norte (50,1%), Nordeste (49,7%), Sul (12,9%) e Centro-Oeste (9,2%).		
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 3,29%, com os juros (Selic = 4% a.a.), com o crédito e a confiança sendo retomados e a possibilidade de aprovação das reformas administrativa e tributária, o que reforça a expectativa do crescimento do setor imobiliário em 2021. O que pode mudar isso, assim como ocorreu em 2020, é a não resolução plena da pandemia do coronavírus. Nesse contexto, de acordo a CBIC, a projeção de crescimento do mercado imobiliário em 2021 é de que fique entre 5% e 10%. Observa-se, segundo a instituição, déficit habitacional no Brasil e mudanças de comportamento da população após a pandemia, procurando, por exemplo, imóveis mais afastados de áreas densamente povoadas, o que tende a manter aquecida a demanda pelos financiamentos imobiliários e, conseqüentemente, espera-se crescimento nas vendas de imóveis. O que pode limitar essa retomada é o desemprego elevado, a renda menor e alta nos preços dos insumos, o que aumenta o custo de produção, aumento do preço e dificultando vendas mais elevadas.		
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	136.439.600,00	SIM -11,09%
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, segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: "Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra." 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 estão disponíveis na sede da Administradora.		
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) Estamos utilizando consulta formal por e-mail, conforme artigo 44 do regulamento; (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 é de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensal, paga até o 5º dia útil do mês subsequente ao devido. Reajustável anualmente no mês de janeiro, de acordo com a variação do IGP-M (Índice Geral de Preços Mercado), apurado e divulgado pela FGV (Fundação Getúlio Vargas). Além disso, integrarão adicionalmente a taxa de administração, a remuneração dos serviços prestados por empresas devidamente habilitadas e contratadas de: (i) contabilidade; e (ii) escrituração de quotas.		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	351.724,74	0,25%	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade: 66 anos
	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
----	---