

[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:	12/2021
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:	12/2021		

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: Peppe Associados - Consultores e Auditores Independentes	03..35.2.2/27/0-00	Rua Sônia Ribeiro, 202 - São Paulo/SP	11 - 5531-9978
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 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..41.2.7/37/0-00	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			

	Diante do contexto macroeconômico relatado em 2021, o mercado imobiliário teve desempenho positivo em 2021, mesmo com um cenário pandêmico, de reabertura gradual da atividade econômica e de aumento dos custos. O que ajudou positivamente foi a taxa de juros muito baixa e a elevação do crédito imobiliário. Assim, conforme os últimos dados compartilhados por 18 empresas associadas à Abrainc* (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias), o número de unidades lançadas foi de 121.783 imóveis no acumulado do ano (até novembro): alta de 22,7% em relação ao mesmo período de 2020. Já nos últimos 12 meses, os lançamentos envolveram 143.567 novas unidades disponibilizadas no mercado doméstico, o que corresponde a um aumento de 21,1% em relação aos 12 meses precedentes. No entanto, no último trimestre móvel (setembro, outubro e novembro de 2021) houve desaceleração. Foram lançadas 43.077 unidades ao longo do período, o que corresponde a uma queda de 7,4% na comparação com o mesmo período do ano anterior. E seguindo na comparação trimestral, foram comercializadas 33.860 unidades no último trimestre móvel (setembro, outubro e novembro de 2021), o que representa um recuo de 14,3% em relação ao volume transacionado no mesmo período de 2020. No balanço parcial de 2021 (até novembro), por sua vez, as vendas envolveram 130.830 unidades – alta de 5,1% em relação ao mesmo período de 2020. Já nos últimos 12 meses encerrados em novembro de 2021, as 144.930 unidades comercializadas pelas incorporadoras contribuíram para uma alta de 7,3% em relação às vendas registradas no período imediatamente precedente. Nos respectivos horizontes comparativos, as vendas líquidas*, apuradas com base no volume de vendas e de distratos em um mesmo recorte, recuaram 16,4%, no último trimestre móvel, em contraste aos avanços de 6,1%, no acumulado do ano, e de 8,6%, registrado nos últimos 12 meses.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Diante do quadro econômico projetado de: atividade econômica fraca para 2022; inflação desacelerando, porém ainda alta; juros altos para combater a inflação, com Selic possivelmente acima de 12% a.a.; crédito mais seletivo e caro; renda real baixa; alto endividamento das famílias; e alto desemprego. Ou seja, o cenário é bastante desafiador para o mercado imobiliário, ainda mais por ser um ano de eleições presidenciais, o que geralmente leva ao aumento da incerteza e, por consequência, ao aumento da volatilidade nos mercados. E aparentemente, pelo lado da demanda, os imóveis focados na baixa renda tendem a sofrer mais o impacto da inflação e dos juros elevados, assim como o crédito seletivo. Enquanto que os focados na média e alta renda, sinalizam uma demanda mais resiliente. Logicamente não dá para ignorar o fato de o custo de oportunidade aumentar na medida em que a Selic é mais elevada, reduzindo o incentivo para adquirir imóveis. E pelo lado da oferta, o desafio tem ainda os elevados custos da construção, envolvendo tanto os insumos em si, quanto o custo do crédito mais elevado para construir. Mas vale destacar que a análise do mercado imobiliário feita nesse relatório é mais macro, considerando aspectos gerais. Pois cada região, tipo de empreendimento imobiliário, ou focado em determinado nível de renda e se comercial ou residencial têm suas especificidades. Ademais, após o período pandêmico, a realidade e a tendência são de uma transformação importante da sociedade com a utilização dos imóveis, visto que o trabalho no tipo home office aumentou, a população está consumindo mais pela internet, a logística de entrega dos produtos exige galpões e centro de distribuição mais próximos do consumidor final, entre outras tendências. Resumindo, o fundamental, se tratando de Brasil, um mercado emergente e com inerentes instabilidades sociais, políticas e econômicas, e com a adição de uma crise sanitária nos últimos 2 anos, é acompanhar de perto o seu nicho de mercado, pois na mesma medida em que a volatilidade é elevada, as oportunidades também.		
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	140.176.550,00	SIM 2,74%
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, 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 em relatório disponível 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 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) 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:
	332.794,46	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:	67 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
----	---