

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	FII MISTRAL	CNPJ do Fundo/Classe:	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/Classe 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:	12/2024
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:	12/2024		

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: 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 serviços¹: Não possui informação apresentada.			
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 2024, a economia brasileira, teve pontos para comemorar e outros para lamentar. Do lado positivo, pela ótica dos principais indicadores macroeconômicos, destaque para o crescimento do PIB de 3,4% no ano passado e para a taxa de desemprego fechando em 6,8%. Do lado negativo, tiveram destaque a inflação de 4,8% no caso do IPCA e de 6,5% mensurada pelo IGP-M, a taxa Selic que fechou em 12,25% ao ano e a taxa de câmbio que passou de R\$/US\$ 4,84 no fim de 2023 para R\$/US\$ 6,19 no fim de 2024. Isso foi resultado, na avaliação do mercado, de uma combinação, do lado interno, de aceleração dos gastos públicos e da respectiva sinalização de piora nas contas do governo central, aumentando o chamado risco fiscal. Além disso, no âmbito externo, tivemos um desempenho bastante positivo da economia dos EUA, com o PIB crescendo 2,8%, com Europa fraca, tendo expansão de 0,9% na zona do euro e a China crescendo 5% em 2024, mas ainda com o mercado			

	<p>imobiliário em crise. Nesse contexto, e diferente do mercado imobiliário chinês, segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), o mercado imobiliário no Brasil teve excelente desempenho em 2024. Os lançamentos subiram 18,6% em relação ao ano anterior. As vendas cresceram também, com alta de 20,9% na comparação com 2023. Ainda segundo a CBIC, foram lançados 383.483 apartamentos no ano nas 221 cidades analisadas pela instituição. As vendas somaram 400.547 unidades e o Valor Geral de Lançamentos (VGL) cresceu 20,72% e o Valor Geral de Vendas (VGV), 22,45%.</p>																		
4.3	<p>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</p> <p>De acordo com a CBIC, o setor imobiliário enfrentará desafios significativos para 2025. A taxa de juros em alta ao longo dos últimos meses tornou os financiamentos imobiliários mais caros, impactando a demanda por crédito, influenciando, sobretudo na queda da demanda por imóveis voltados às classes média e alta. Ademais, a perspectiva de que a inflação siga acima da meta perseguida pelo Comitê de Política Monetária (Copom) e os custos maiores da mão de obra e dos materiais de construção fazem com os empresários do segmento fiquem menos confiantes e, por consequência, invistam menos. Também influencia a perspectiva de desaceleração maior da atividade econômica em 2025 em função do impacto das altas juros promovidos pelo Copom nos últimos meses. Por outro lado, o nível de emprego e a renda mais altos do que nos últimos anos, ajudam a manter um nível importante de demanda independente dos juros. Também contribuem a política fiscal ainda bastante ativa dado o objetivo do governo federal de recuperar a popularidade e manter a economia brasileira crescendo próxima ao ritmo de 3% dos últimos anos.</p>																		
5.	<p>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</p> <p>Ver anexo no final do documento. Anexos</p>																		
6.	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</th> <th rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)</th> <th rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</th> </tr> <tr> <th>Relação de ativos imobiliários</th> <th>Valor (R\$)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lojas, conjuntos comerciais e garagens</td> <td>156.972.124,00</td> <td>SIM</td> <td>0,70%</td> </tr> </tbody> </table>			Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Lojas, conjuntos comerciais e garagens	156.972.124,00	SIM	0,70%						
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período																
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)																		
Lojas, conjuntos comerciais e garagens	156.972.124,00	SIM	0,70%																
6.1	<p>Crítérios utilizados na referida avaliação</p> <p>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.</p>																		
7.	<p>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																		
8.	<p>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																		
9.	<p>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</p> <p>Os itens 7, 8 e 9 estão descritos em relatório disponível na sede da Administradora.</p>																		
10.	<p>Assembleia Geral</p>																		
10.1	<p>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</p> <p>Rua Dr. José Montauray, 139 - 7º andar - Centro Histórico - Porto Alegre/RS. www.geralinvestimentos.com.br</p>																		
10.2	<p>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.</p> <p>Correspondência para o endereço físico da administradora; e-mail e telefone.</p>																		
10.3	<p>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.</p> <p>(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.</p>																		
10.3	<p>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</p> <p>Não utilizamos procedimentos de participação à distância de assembleia e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</p>																		
11.	<p>Remuneração do Administrador</p>																		
11.1	<p>Política de remuneração definida em regulamento:</p> <p>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.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Valor pago no ano de referência (R\$):</th> <th>% sobre o patrimônio contábil:</th> <th>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>213.980,23</td> <td>0,14%</td> <td>NaN</td> </tr> </tbody> </table>			Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	213.980,23	0,14%	NaN										
Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:																	
213.980,23	0,14%	NaN																	
12.	<p>Governança</p>																		
12.1	<p>Representante(s) de cotistas</p> <p>Não possui informação apresentada.</p>																		
12.2	<p>Diretor Responsável pelo FII</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Nome:</td> <td>EDE ANTONIO GASPERIN</td> <td>Idade:</td> <td>70 anos</td> </tr> <tr> <td>Profissão:</td> <td>ADMINISTRADOR DE EMPRESAS</td> <td>CPF:</td> <td>213.560.170-53</td> </tr> <tr> <td>E-mail:</td> <td>edegasperin@geralinvestimentos.com.br</td> <td>Formação acadêmica:</td> <td>ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS / DIREITO</td> </tr> <tr> <td>Quantidade de cotas detidas do FII:</td> <td>0,00</td> <td>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</td> <td>0,00</td> </tr> </tbody> </table>			Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade:	70 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
Nome:	EDE ANTONIO GASPERIN	Idade:	70 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%	1,00	1.740.799,00	20,00%	20,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%					
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
----	---