

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL**

CNPJ Nº 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)

CNPJ Nº 92.858.380/0001-18

**DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS ENCERRADAS EM  
31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019**



## RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos Cotistas e ao Administrador do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL**  
(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda)  
Porto Alegre - RS

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL** que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2020 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MISTRAL** em 31 de dezembro de 2020, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

### Base para Opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

### Principais Assuntos de Auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## **Propriedades para Investimento**

O Fundo de Investimento possui propriedades para investimento, na data-base 31/12/2020. O valor justo é estipulado com base no desempenho histórico, consoante condições de mercado, elaborado por avaliadores contratados pela Administração do Fundo de Investimento.

As análises deste assunto são consideradas relevantes por nossa auditoria, devido aos montantes envolvidos no ativo, patrimônio líquido e resultado, bem como à complexidade na avaliação das propriedades.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Análise do laudo de avaliação dos imóveis, tendo como foco as premissas utilizadas e a razoabilidade dos cálculos.
- Verificação da natureza nos lançamentos ocorridos durante o exercício, confrontando com a documentação suporte.
- Avaliação das informações divulgadas nas demonstrações financeiras.

## **Receitas**

As receitas são provenientes de aluguéis, além de aplicações financeiras, sendo os aluguéis mensais, conforme previsão estipulada em contrato.

Consideramos esse assunto relevante, devido aos altos valores atrelados, bem como à necessidade de controles internos requeridos para a correta mensuração das receitas.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

- Entendimento sobre a metodologia de registro das receitas.
- Análise amostral, com base no razão contábil e extratos bancários;
- Contratos assinados no período.
- Análise dos saldos relacionados, considerando a expectativa baseada no nosso conhecimento histórico do Fundo.

## **Responsabilidade da Administração e da Governança pelas Demonstrações Contábeis**

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

## **Responsabilidade do Auditor pela Auditoria das Demonstrações Contábeis**

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza significativa em relação a eventos ou circunstâncias que possa causar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza significativa devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar consideravelmente nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2021

  
**GERD FOERSTER**  
Contador CRC-S-SP 51.931

**CONFIDOR AUDITORES ASSOCIADOS**  
**CRCRS 2.209/T/SP/F/RS**

*Member of*

  
LEA  
global  
leading edge alliance  
innovation • quality • excellence

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral  
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)  
CNPJ 92.858.380/0001-18

Balço patrimonial dos exercícos findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

Ativo	NOTAS	2020	% PL	2019	% PL	Passivo	NOTAS	2020	% PL	2019	% PL
<b>Circulante</b>		<u>551</u>	0,40	<u>713</u>	0,46	<b>Circulante</b>		<u>314</u>	0,23	<u>530</u>	0,35
Caixa e Equivalentes de Caixa	4	11	0,01	162	0,11	Taxa de administração a pagar	11	29	0,02	26	0,02
Contas a receber de alugueís	5	540	0,40	551	0,36	Fornecedores de materiais e serviços		2	0,00	-	-
						Adiantamento por valores de alugueís		50	0,04	3	0,00
<b>Não circulante</b>		<u>136.440</u>	99,99	<u>153.460</u>	100,02	Distribuição de resultados a pagar	9	233	0,17	501	0,33
<b>Investimento</b>		<u>136.440</u>	99,99	<u>153.460</u>	100,02	<b>Não circulante</b>					
<b>Propriedades para investimento</b>						<b>Exigível a longo prazo</b>		<u>229</u>	0,17	<u>208</u>	0,14
Imóveis acabados	6	136.440	99,99	153.460	100,02	Provisão para processos judiciais		229	0,17	208	0,14
						Total do passivo		<u>543</u>	0,40	<u>738</u>	0,48
						<b>Patrimônio líquido</b>		<u>136.448</u>	100,00	<u>153.435</u>	100,00
						Cotas integralizadas	8	10.265	7,52	10.265	6,69
						Amortização de cotas		(3.392)	(2,49)	(3.392)	(2,21)
						Lucro acumulado		129.575	94,96	146.562	95,52
Total do ativo		<u>136.991</u>	100,40	<u>154.173</u>	100,48	Total do passivo e patrimônio líquido		<u>136.991</u>	100,40	<u>154.173</u>	100,48

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**CNPJ 01.497.954/0001-14**

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)  
CNPJ 92.858.380/0001-18

**Demonstração do resultado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
(Em milhares de reais)

	<u>NOTAS</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Propriedades para investimento</b>			
Receita de aluguéis	5	5.232	5.267
Despesas com manutenção e conservação		(24)	(61)
Despesas de condomínio		(825)	(1.034)
Ajuste a valor justo	6	(17.020)	8.938
Outras receitas (despesas) com propriedades para investimento	10	(1.480)	(799)
<b>Lucro (Prejuízo) líquido de propriedades para investimento</b>		<u>(14.117)</u>	<u>12.311</u>
<b>Lucro (Prejuízo) líquido de atividades imobiliárias</b>		(14.117)	12.311
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receita financeira líquida		1	37
<b>Outras receitas/despesas</b>			
Despesa com taxa de administração	11	(351)	(336)
Despesas de auditoria		(15)	(15)
Despesas c/Serviços de terceiros	12	(1.124)	(1.211)
Despesas administrativas	13	(6)	(3)
Despesas tributárias		(22)	-
Despesas financeiras		(3)	-
<b>Lucro (Prejuízo) do exercício</b>		<u>(15.637)</u>	<u>10.783</u>
<b>Quantidade de cotas em circulação</b>		<u>8.703.994</u>	<u>8.703.994</u>
<b>Lucro por cota - R\$</b>		<u>(1,80)</u>	<u>1,24</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Mistral  
CNPJ 01.497.954/0001-14

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)  
CNPJ 92.858.380/0001-18

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019  
(Em milhares de reais)

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Amortização de cotas</u>	<u>Lucro (prejuízo) acumulado</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2018</b>	<u>10.265</u>	<u>(3.392)</u>	<u>137.436</u>	<u>144.309</u>
Distribuição de resultado no período			(1.657)	(1.657)
Lucro do exercício			10.783	10.783
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2019</b>	<u>10.265</u>	<u>(3.392)</u>	<u>146.562</u>	<u>153.435</u>
Distribuição de resultado no período			(1.350)	(1.350)
Prejuízo do exercício			(15.637)	(15.637)
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2020</b>	<u>10.265</u>	<u>(3.392)</u>	<u>129.575</u>	<u>136.448</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.



**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**CNPJ 01.497.954/0001-14**

(Administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.)  
CNPJ 92.858.380/0001-18

**Demonstração do fluxo de caixa para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
(Em milhares de reais)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>		
Recebimento de aluguéis	5.242	5.166
Recebimento líquido por venda de imóveis destinados à venda	-	-
Recebimento de receitas financeiras	1	37
Pagamento de condomínio de imóveis locados	(825)	(1.034)
Pagamento de tributos	-	-
Pagamento de serviços de manutenção	(1.507)	(860)
Pagamento da taxa de administração	(348)	(331)
Pagamento de fornecedores de materiais e serviços	(1.137)	(1.231)
Pagamento de despesas financeiras	-	-
Pagamento de despesas administrativas	(6)	(3)
	<u>1.420</u>	<u>1.744</u>
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		
	<u>1.420</u>	<u>1.744</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimentos</b>		
Pagamento de aplicações em propriedades para investimento	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Caixa líquido das atividades de investimentos</b>		
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamentos</b>		
Recebimento de adiantamentos de alugueis	47	-
Recebimento(pagamento) de outros valores	-	3
Pagamento de distribuição de rendimentos	(1.618)	(3.340)
	<u>(1.571)</u>	<u>(3.337)</u>
<b>Caixa líquido das atividades financiamentos</b>		
	<u>(1.571)</u>	<u>(3.337)</u>
<b>Varição líquida de caixa e equivalente de caixa</b>	<u>(151)</u>	<u>(1.593)</u>
Caixa e equivalente de caixa - Início do exercício	<u>162</u>	<u>1.755</u>
Caixa e equivalente de caixa - Final do exercício	<u>11</u>	<u>162</u>

As notas explicativas são parte integrante e indissociável das demonstrações financeiras.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

## **1. Contexto operacional**

O Fundo de Investimento Imobiliário Mistral (Fundo), administrado pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda., foi constituído em 20 de dezembro de 1996, nos termos da Instrução CVM (ICVM) nº 205, de 14 de janeiro de 1994 (substituída pela ICVM nº 472, de 31 de outubro de 2008).

O Fundo tem objetivo de captar recursos para investimentos em imóveis, comerciais e/ou residenciais, prontos ou em construção, com a finalidade de revenda ou de desenvolvimento de incorporações, construções e empreendimentos imobiliários, podendo comprar, vender, revender ou locar quaisquer imóveis situados nos estados que compõem a Região Sul do Brasil.

### Impactos do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (OMS) considerou que o coronavírus (COVID-19) é uma emergência de saúde global, confirmando o status de pandemia. O surto desencadeou decisões significativas de governos e entidades do setor privado, que somado ao impacto potencial do surto, aumentaram o grau de incerteza para os agentes econômicos, gerando alterações relevantes nos valores reconhecidos nas demonstrações financeiras.

### Impactos no Fundo

O Fundo teve impactos com o COVID-19, no que se refere ao Contas a Receber de Clientes, devido a negociação com alguns locatários, caso a caso, conforme aditivos aos contratos vigentes.

## **2. Base de preparação das demonstrações financeiras**

As demonstrações financeiras do Fundo foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, as quais abrangem a legislação societária (Lei nº 6.404/76), os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC e as normas emitidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), especialmente as disposições contidas na ICVM 516/2011 especificamente aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### **a. Base de mensuração**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no custo histórico com exceção da propriedade para investimentos, a qual foi mensurada pelo valor justo conforme requerido pela ICVM 516/2011.

### **b. Autorização de emissão das demonstrações financeiras**

A autorização para divulgação das demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2020 se completará através de reunião dos cotistas a ser realizada.

### **c. Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras**

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras.

### **d. Uso de estimativas e julgamentos**

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis vigentes aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários exige que a Administração do Fundo faça julgamentos, estimativas e premissas que afetam a aplicação de políticas contábeis e os valores reportados de ativos, passivos, receitas e despesas. Os resultados reais podem divergir dessas estimativas.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Estimativas e premissas são revisadas de maneira contínua. Revisões com relação a estimativas contábeis são reconhecidas no exercício em que as estimativas são revisadas e em quaisquer exercícios futuros afetados.

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que apresentam efeitos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações estão incluídas nas notas explicativas dos imóveis.

### **3. Resumo das principais políticas contábeis**

#### **a. Ativos e passivos financeiros**

**Reconhecimento e Mensuração:** O Fundo reconhece os instrumentos financeiros nas suas demonstrações financeiras quando, e apenas quando, ela se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

Os ativos e passivos financeiros são inicialmente mensurados pelo valor justo, e após o reconhecimento inicial, o Fundo mensura os ativos e passivos financeiros ao valor justo por meio do resultado, somados aos custos de transação que sejam diretamente atribuídos à aquisição ou emissão do ativo ou passivo financeiro, pelo custo ou pelo custo amortizado, quando esses instrumentos financeiros são classificados de acordo com sua data de liquidação (mantidos até o vencimento, empréstimos e recebíveis).

**Classificação:** O Fundo classifica os ativos e passivos financeiros na categoria empréstimos e recebíveis, que são ativos e passivos financeiros não derivativos com pagamentos fixos determináveis que não estão cotados em mercado ativo.

**Avaliação de recuperabilidade de ativos financeiros/ provisão para créditos de liquidação duvidosa:** Os ativos financeiros são avaliados a cada data do balanço, identificando se são totalmente recuperáveis ou se há necessidade de registro de *impairment* para esses instrumentos financeiros.

A provisão para créditos de liquidação duvidosa está constituída com base na análise dos riscos na realização de créditos a receber, em montante considerado suficiente pela Administração do Fundo para cobrir eventuais perdas.

#### **b. Caixa e Equivalentes de caixa**

Estão representados por saldo de depósitos bancários à vista ou aplicações financeiras de liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado.

As aplicações financeiras estão representadas por títulos ou cotas de fundos de investimentos e estão avaliadas pelo custo de aquisição, acrescidas dos rendimentos pró rata até a data do balanço.

#### **c. Propriedades para investimento**

**Imóveis acabados:** São propriedades mantidas para auferir receita de aluguel. A propriedade para investimento é mensurada pelo custo no reconhecimento inicial e subsequentemente ao valor justo. Alterações no valor justo são reconhecidas no resultado.

O Custo inclui a despesa que é diretamente atribuível à aquisição de uma propriedade para investimento. O custo da propriedade para investimento construída pelo proprietário incluiu os custos de material e mão de obra direta, bem como qualquer custo diretamente atribuído para colocar essa propriedade para investimento em condição de uso conforme o seu propósito.

Ganhos e perdas na alienação de uma propriedade para investimento (calculado pela diferença entre o valor líquido recebido e o valor contábil) são reconhecidos no resultado do exercício. Quando uma propriedade para investimento previamente reconhecida como ativo imobilizado é vendida, qualquer montante reconhecido em ajuste de avaliação patrimonial é transferido para lucros acumulados.

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Quando a utilização da propriedade muda de tal forma que ela é reclassificada como imobilizado, seu valor justo apurado na data da reclassificação se torna seu custo para a contabilização subsequente.

**Imóveis em construção:** estão registrados pelo custo histórico de aquisição ou construção até a sua conclusão e incluem todos os gastos que são diretamente atribuíveis à aquisição de um ativo. O custo de ativos construídos pelo próprio Fundo inclui:

- O custo de materiais e mão de obra direta; e
- Quaisquer outros custos para colocar o ativo no local e condição necessários para que esses sejam capazes de operar da forma pretendida pela Administração.

Quando o imóvel é concluído, é transferido para propriedades para investimento e avaliado ao seu valor justo.

**d. Avaliação do valor recuperável de ativos - Impairment**

A Administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Quando estas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

**e. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)**

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor do Fundo e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança.

Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando o Fundo possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-lo. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e das variações monetárias ou cambiais incorridos.

As provisões são registradas tendo como base as melhores estimativas do risco envolvido. Os ativos e passivos são classificados como circulantes quando sua realização ou liquidação é provável que ocorra nos próximos 12 meses. Caso contrário, são demonstrados como não circulantes.

**f. Receita de aluguéis**

A receita de aluguel de propriedade para investimento é reconhecida no resultado pelo método linear pelo prazo do arrendamento. Incentivos de arrendamento concedidos são reconhecidos como parte integral da receita total de aluguéis, pelo período do arrendamento.

**g. Reconhecimento de receitas e despesas no resultado**

O resultado é apurado de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento.

**h. Lucro por cota**

O lucro por cota é calculado considerando-se o número de cotas em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

**4. Caixa e equivalentes de caixa**

Descrição	2020	2019
Quotas de fundos de investimentos	11	162
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>162</b>

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 os depósitos bancários à vista estão representados por conta corrente no Banco Bradesco S/A., e em cotas de fundo de investimento, Bradesco FICFI Referenciado DI Special.

**5. Contas a receber de aluguéis**

Compreendem os aluguéis a receber relativos as salas ocupadas, cujos saldos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019 são os seguir:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Aluguéis a Receber	395	455
Aluguéis a receber - em atraso	145	96
<b>Total</b>	<b>540</b>	<b>551</b>

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020 foi reconhecido a título de receita de aluguéis o montante de R\$ 5.232 (R\$ 5.267 em 2019).

**6. Propriedades para investimento – imóveis acabados**

**Composição das propriedades para investimento em 31 de dezembro de 2020 e 2019:**

Em dezembro de 2020 o Fundo contratou a empresa Engebê Empresa Brasileira de Engenharia Econômica Ltda. para avaliação dos ativos de renda (Engebê em 2019). O laudo levou em consideração o fluxo de caixa a ser gerado pelo empreendimento, trazido a valor presente.

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>		<b>Valor contábil 2020</b>	<b>Valor contábil 2019</b>
	<b>Valor contábil a ajustar</b>	<b>Ajuste a Valor Justo</b>		
50% do valor do Edifício Presidente Kennedy, na Avenida Carlos Gomes, 111, composto de 48 conjuntos comerciais e 41 boxes de estacionamento em Porto Alegre – RS	40.454	(4.390)	36.064	40.454
Imóveis no Edifício Rio Guayba, na Avenida Júlio de Castilhos, 132, composto de 21 conjuntos comerciais, 115 boxes de estacionamento e 52,17% do box nº 303 em Porto Alegre – RS	23.227	(957)	22.270	23.227
Imóveis no Edifício Martin Fierro, na Avenida Carlos Gomes, 651, composto de 12 conjuntos comerciais, 1 loja e 47 boxes de estacionamento em Porto Alegre – RS	28.612	(3.899)	24.713	28.612
Casa de alvenaria, localizada na Rua Dom Pedro II, 1.129 em Porto Alegre – RS	5.537	(529)	5.008	5.537
Lojas nº 1, nº 2 e nº 3 com sobreloja, no Edifício Piratini, na Praça Montevideú, 19 em Porto Alegre – RS	3.880	(608)	3.272	3.880

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

Lojas, conjuntos comerciais e garagens, no Edifício da Rua Mariante, 86, em Porto Alegre – RS e Conjunto 902 e Box 35 ao 40 no Edifício Mostardeiro, 322 em Porto Alegre - RS	49.273	(6.028)	43.245	49.273
Prédio composto por salas comerciais no Edifício Maipú em Porto Alegre – RS	2.477	(609)	1.868	2.477
	<u>153.460</u>	<u>(17.020)</u>	<u>136.440</u>	<u>153.460</u>

## 7. Patrimônio Líquido

### Cotas integralizadas

O patrimônio líquido do Fundo, em 31 de dezembro de 2020 e 2019, está representado por 8.703.994 cotas escriturais, sem valor nominal, totalmente subscritas e integralizadas.

### 8. Emissão, resgate e amortização de cotas

O patrimônio comprometido previsto no Regulamento do Fundo é de R\$ 136.448 (R\$ 153.435 em 2019). Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o capital subscrito é de R\$10.265, equivalente a 8.703.994 cotas, totalmente integralizados.

As cotas integralizadas são avaliadas pela Administradora com base no patrimônio líquido, sendo o seu valor patrimonial divulgado mensalmente no site da administradora e na CVM.

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração do Fundo ou na hipótese de sua liquidação. Entretanto, na liquidação total ou parcial de quaisquer investimentos integrantes da carteira do Fundo, o produto oriundo de tal liquidação será utilizado para amortização das cotas.

### 9. Política de distribuição de resultados

A política de distribuição de rendimentos está de acordo com as disposições da Lei nº 9.779/1999, onde o Fundo deve efetuar a distribuição em bases semestrais de, no mínimo, 95% dos lucros auferidos apurados segundo o regime de caixa.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas estão sujeitos à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20%, quando do seu efetivo pagamento.

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019, o saldo a pagar de distribuição de resultados aos cotistas pode ser demonstrado como segue:

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
(+) Receitas apuradas no período segundo o regime de competência	5.233	14.242
(-) Despesas apuradas no período segundo o regime de competência	(20.870)	(3.459)
<b>(=) Lucro contábil apurado no período segundo o regime de competência</b>	<b>(15.637)</b>	<b>10.783</b>
(-) Receitas por competência e não transitadas pelo caixa	(540)	(9.489)
(+) Despesas por competência e não transitadas pelo caixa	17.073	26
(+) Receitas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	551	450
(-) Despesas registradas por competência em períodos anteriores e realizadas financeiramente no período corrente	(26)	(26)

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

<b>(=) Lucro ajustado base para cálculo da distribuição</b>	<b>1.421</b>	<b>1.744</b>
Resultado mínimo a distribuir (95%)	1.350	1.657
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Lucro distribuído no exercício	1.350	1.657
Saldo de lucros a pagar	501	2.184
Pagamento de rendimentos	(1.618)	(3.340)
Saldo de rendimentos a pagar	<u><b>233</b></u>	<u><b>501</b></u>
Percentual de rendimento proposto sobre a base de cálculo	95,00%	95,00%

**10. Outras despesas com propriedades para investimento**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Descontos concedidos	(1.312)	(481)
Fundo de reserva	(2)	(2)
IPTU	(51)	(234)
Taxa de administração aluguéis	(204)	(247)
Manutenção e Reforma	(127)	(131)
Serviços de terceiros	-	(33)
Outras receitas	216	329
<b>Total</b>	<u><b>(1.480)</b></u>	<u><b>(799)</b></u>

**11. Despesa de taxa de administração**

A taxa de administração mensal vigente em 31 de dezembro de 2020 é de R\$ 29 (R\$ 27 em 2019), reajustada anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGPM/FGV). A taxa de administração do período totalizou R\$ 351, representando 0,23% do patrimônio líquido médio (R\$ 336, representando 0,23% do patrimônio líquido médio em 2019). O saldo a pagar em 31 de dezembro de 2020 é 29 (R\$26 em 2019).

Não ocorreram despesas com consultor de investimento imobiliário no decorrer do período findo em 31 de dezembro de 2020 e 2019.

**12. Despesas com serviços de terceiros**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Honorários advocatícios	(62)	(82)
Honorários outras pessoas físicas	(14)	(13)
Honorários outras pessoas jurídicas	(998)	(1.082)
Taxa de escrituração de cotas	(23)	
Taxa de fiscalização CVM	(24)	(32)
INSS s/ serviços de terceiros	(3)	(2)
<b>Total</b>	<u><b>(1.124)</b></u>	<u><b>(1.211)</b></u>

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**13. Despesas Administrativas**

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Correios e despesas legais	(4)	(1)
Despesas bancárias	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
<b>Total</b>	<b><u>(6)</u></b>	<b><u>(3)</u></b>

**14. Legislação Tributária**

**a. Fundo**

O Fundo, por ser constituído sem personalidade jurídica e sob a forma de condomínio fechado, nos termos dos artigos 1.º e 2.º da Lei 8668/93, não é contribuinte de impostos tais como PIS, COFINS, CSLL e Imposto de Renda, estando porém obrigado à retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do fundo nos termos do artigo 35 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/2015, que poderá ser compensado quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas.

Conforme Artigo 38 da mesma Instrução Normativa, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do fundo.

Parágrafo único. Para efeito do disposto no caput, considera-se pessoa ligada ao cotista:

I - Pessoa física:

a) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e

b) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau;

II - Pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do art. 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

**b. Cotista**

As distribuições de rendimentos aos cotistas estão sujeitas à retenção de 20% a título de Imposto de Renda na Fonte.

**c. Isenção de imposto de renda para pessoas físicas**

A Lei 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, de isenção do Imposto de Renda sobre as distribuições pagas à cotista Pessoa Física, nas seguintes condições:

- I. Cujas cotas do fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.
- II. O benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- III. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo de investimento imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto sobre a renda à alíquota de 20% (vinte por cento).



**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

**15. Escrituração de cotas do Fundo**

As cotas subscritas e integralizadas do Fundo são escrituradas pela Corretora Geral de Valores e Câmbio Ltda.

**16. Encargos e despesas debitadas ao Fundo**

Os encargos e as despesas debitados ao Fundo representam 0,999% em relação ao patrimônio líquido médio findo em 31 de dezembro de 2020 (1,076% em 2019).

<b>Descrição</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Despesas com taxa de administração	(351)	(336)
Despesas auditoria	(15)	(15)
Despesas c/ serviços de terceiros	(1.124)	(1.211)
Despesas administrativas	(6)	(3)
Despesas tributárias	(22)	-
Despesas financeiras	(3)	-
<b>Total</b>	<b>(1.521)</b>	<b>(1.565)</b>
Patrimônio Líquido Médio	152.211	145.459
% em relação ao PL Médio e as Despesas	0,999	1,076

**17. Rentabilidade**

O Patrimônio Líquido, a rentabilidade patrimonial e a rentabilidade do fundo, são demonstrados como segue:

<b>Semestres</b>	<b>Patrimônio Líquido Inicial</b>	<b>Patrimônio Líquido Final</b>	<b>Distribuição de resultados</b>	<b>Rentabilidade Patrimonial (1)</b>	<b>Dividend Yield (2)</b>	<b>Rentabilidade (1+2)</b>
1º Sem/2019	144.309	144.363	943	0,04%	0,65%	0,69%
2º Sem/2019	144.363	153.435	714	6,28%	0,49%	6,78%
1º Sem/2020	153.435	153.430	941	0,00%	0,61%	0,61%
2º Sem/2020	153.430	136.448	409	-11,07%	0,27%	-10,80%

(1) A rentabilidade Patrimonial foi calculada considerando o Patrimônio Líquido inicial do semestre em relação ao Patrimônio Líquido final do mesmo período.

(2) O Dividend Yield foi calculado considerando o Patrimônio Líquido inicial do semestre em relação a distribuição de resultados realizada no mesmo período.

(\*) A rentabilidade percentual média do Fundo foi calculada considerando-se o resultado do semestre sobre o patrimônio líquido médio do mesmo período.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

**18. Fatores de riscos**

***Riscos relacionados à rentabilidade do investimento***

O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá do resultado da administração dos empreendimentos objeto do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos cotistas dependerão do resultado do Fundo que, por sua vez, dependerá das receitas provenientes das receitas líquidas das comercializações dos espaços comerciais disponíveis, das

***Fundo de Investimento Imobiliário Mistral***  
***Notas explicativas às demonstrações financeiras***  
***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019***  
***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

locações do empreendimento e da expansão, das mídias vendidas, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo.

***Risco de liquidez***

O Fundo é um condomínio fechado, o que pressupõe que os seus cotistas somente poderão resgatar suas Cotas ao seu final, no momento de sua liquidação, uma vez que o Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Assim sendo, espera-se que os cotistas do Fundo devem estar conscientes de que o investimento no Fundo possui características peculiares e específicas quanto à liquidez das cotas, consistindo, portanto como um investimento de médio a longo prazo. Pode haver, inclusive, alguma oscilação do valor da cota no curto prazo, que pode acarretar perdas superiores ao capital aplicado e a consequente obrigação do cotista de aportar recursos adicionais para cobrir o prejuízo do Fundo.

***Riscos Tributários***

O risco tributário consiste basicamente na possibilidade de perdas decorrentes de eventual alteração da legislação tributária, mediante a criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

***Riscos Associados ao Investimento no Empreendimento***

***i. Risco de desapropriação***

Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) Imóvel(is) onde se promoverá o empreendimento e a sua expansão, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

***ii. Risco de sinistro***

Em caso de sinistro envolvendo a integridade física do empreendimento e de sua expansão, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

***iii. Riscos de engenharia e de construção na obra da expansão***

A expansão do empreendimento a ser custeada parcialmente pelo Fundo em até 25% (vinte e cinco por cento), com recursos advindos também desta emissão, será construída de acordo com todos os rigores e exigências das autoridades públicas, exigindo-se todo o cuidado que toda empresa ativa e proba costuma empregar no setor da construção civil. Entretanto, os riscos de engenharia não podem prever contra casos fortuitos, tais como chuvas, vendavais, furacões, ciclones, tornados, granizos, impacto de veículos terrestres e aéreos, incêndio, etc.

***iv. Riscos relativos à atividade comercial***

É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência das crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na cidade onde se situa o empreendimento objeto do Fundo, acarretando, por exemplo, redução nos valores das locações.

***Demais Riscos***

O Fundo e o empreendimento também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais, etc.

#### **19. Instrumentos financeiros**

O Fundo não possui operações que envolvam instrumentos financeiros derivativos, sendo os instrumentos financeiros ativos e passivos registrados aos seus valores de negociação os quais se aproximam dos respectivos valores justos.

##### **Gerenciamento de riscos**

O Fundo participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, os quais estão registrados em contas patrimoniais, que se destinam a atender suas necessidades operacionais, bem como reduzir a exposição a riscos financeiros.

A Administração desses riscos é efetuada por meio da definição de estratégias elaboradas e aprovadas pelos administradores do Fundo, não sendo realizadas operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos ou derivativos embutidos.

A contratação e o controle de operações financeiras são efetuados através de critérios gerenciais periodicamente revisados que consideram requisitos de solidez financeira, confiabilidade e perfil de mercado da entidade com a qual são realizadas. As taxas utilizadas são compatíveis com as do mercado.

Adicionalmente, o administrador procede a uma avaliação tempestiva da posição consolidada do Fundo, acompanhando os resultados financeiros obtidos, avaliando as projeções futuras, como forma de garantir o cumprimento do plano de negócios definido e monitoramento dos riscos aos quais está exposta.

##### **Risco de Mercado**

O risco de mercado é o risco de que o valor justo dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro flutue devido a variações nos preços de mercado. Os instrumentos financeiros afetados pelo risco de mercado incluem aplicações financeiras e propriedades para investimento.

##### **Risco de taxa de juros**

O Fundo possui aplicações financeiras, conforme divulgado na nota explicativa 4, as quais estão indexadas à variação do CDI, expondo estes ativos às flutuações nas taxas de juros. Adicionalmente, o Fundo não tem pactuados contratos de derivativos para fazer “*hedge*” / “*swap*” contra esse risco. Porém, ele monitora continuamente as taxas de juros de mercado.

##### **Risco de crédito e de aplicação dos recursos**

O risco de crédito é o risco de a contraparte de um negócio não cumprir uma obrigação prevista em um instrumento financeiro ou contrato com cliente, o que levaria ao prejuízo financeiro. O Fundo está exposto ao risco de crédito em suas atividades operacionais, incluindo depósitos em bancos e aplicações financeiras.

##### **Risco de liquidez**

O Fundo acompanha o risco de escassez de recursos, administrando seu capital através de um planejamento, monitorando seus recursos financeiros disponíveis, para o devido cumprimento de suas obrigações.

#### **20. Hierarquia de valor justo**

O Fundo aplica o pronunciamento técnico CPC 40 – Instrumentos Financeiros e o artigo 7º da ICVM nº 516/11 para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que

**Fundo de Investimento Imobiliário Mistral**  
**Notas explicativas às demonstrações financeiras**  
**Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019**  
**(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)**

requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma bolsa de valores, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representarem transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado em que está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da ICVM nº 516/11.

A tabela a seguir apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

Ativos	2020		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	11	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	540	-
Propriedades para investimento	-	-	136.440
<b>Total do ativo</b>	<b>12.608</b>	<b>14.832</b>	<b>1.056.263</b>

Ativos	2019		
	Nível 1	Nível 2	Nível 3
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>			
Cotas de fundo de investimento	162	-	-
Contas a receber de aluguéis e venda de imóveis	-	551	-
Propriedades para investimento	-	-	153.460
<b>Total do ativo</b>	<b>12.311</b>	<b>14.126</b>	<b>1.021.481</b>

## 21. Partes relacionadas

### Operações com Empresa Ligada à Gestora / Administradora

Em 31 de dezembro de 2020 e 2019 o Fundo não possuía investimentos em cotas de outros fundos de investimentos administrados pela Administradora ou com a administração de carteira de títulos e valores mobiliários, sob gestão da Gestora.

***Fundo de Investimento Imobiliário Mistral***  
***Notas explicativas às demonstrações financeiras***  
***Exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e 2019***  
***(Em milhares de Reais, exceto valor unitário das cotas)***

**22. Outros serviços prestados para o Fundo**

O Fundo mantém contratos de prestação de serviços contábeis com JJChaves Contadores S/S e para os serviços de assessoria jurídica com Lippert Advogados.

**24. Outros serviços prestados pelos auditores independentes**

Em atendimento à ICVM nº 381/2003, registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviço prestado pela Confidor Auditores Associados relacionados a este Fundo de investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

**25. Contingências de Processos Judiciais**

Com base no relatório emitido pelos consultores jurídicos do Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2020, foi estimado um passivo contingente de perda possível no valor de R\$ 19 (R\$ 14 em 2019).