

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas
CNPJ: 27.368.617/0001-10
Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.

Demonstrações contábeis do exercício
findo em 31 de dezembro de 2020

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Conteúdo

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Balancos Patrimoniais	4
Demonstração dos resultados	5
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	6
Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis	8

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Administradores e cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas - FII

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas – FII (“Fundo”), administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem a demonstração da posição financeira 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 naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas – FII em 31 de dezembro de 2020 o desempenho de suas operações para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimentos regulamentados pela Instrução n° 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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

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 “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”. 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.

Propriedades para Investimentos

O Fundo tem por objetivo a realização de investimentos na aquisição, locação, arrendamento e/ou venda de bens imóveis localizados em áreas urbanas ou rurais, com destinação residencial, comercial ou industrial, na construção e urbanização de loteamentos e empreendimentos comerciais e/ou residenciais; e nos ativos financeiros.

Por se tratar de Fundo de investimento imobiliário, na avaliação de sua posição financeira em 31 de dezembro de 2020 e do resultado de suas operações, aplicamos testes de movimentação, custódia e valorização das propriedades para investimento (compradas, vendidas e mantidas na carteira) e registro do respectivo resultado operacional, bem como, efetuamos testes sobre as conciliações contábeis dos principais saldos, avaliando a documentação suporte e a integridade dos registros efetuados. Verificamos que o Administrador do Fundo contrata especialista externo para a avaliação das propriedades para investimento, ao menos uma vez ao ano, sendo utilizado o método comparativo de dados de mercado, avaliamos as premissas utilizadas pelo avaliador externo e o laudo divulgado. Os nossos procedimentos também incluíram a avaliação das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras.

Patrimônio líquido

O patrimônio líquido do Fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº6; (ii) por ter sido constituído sob a forma de condomínio fechado, onde somente permitido o resgate de cotas pelo encerramento do Fundo; (iii) pelo fato dos investimentos do Fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Desta forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Outros Assuntos

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas – FII para o exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foram examinadas por outro auditor independente que emitiu relatório em 28 de abril de 2020 com opinião sem modificação sobre aquelas demonstrações financeiras.

Responsabilidade da administração pelas demonstrações financeiras

A Administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento regulamentados pela Instrução nº 489/11 da CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável, dentro das prerrogativas previstas na Instrução nº 489/11 da CVM, 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 financeiras, 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 suas operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, 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 financeiras.

Como parte da 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:

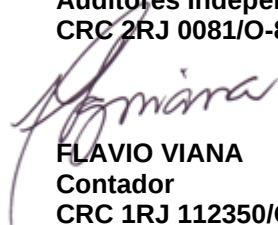
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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 às 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.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras 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 financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração 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 à administração 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.

Rio de Janeiro, 09 de março de 2021.

UHY BENDORAYTES & Cia
Auditores Independentes
CRC 2RJ 0081/O-8



FLAVIO VIANA
Contador
CRC 1RJ 112350/O-6

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Balancos patrimoniais
Em 31 de dezembro de 2020 e de
2019

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	31/12/20	% do PL	31/12/19	% do PL	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/20	% do PL	31/12/19	% do PL
Ativo circulante		6.316	16,87	6.845	18,13	Passivo circulante		85	0,23	88	0,24
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		6.316	16,87	6.845	18,13	Passivos financeiros de natureza não imobiliária		85	0,23	88	0,24
Cotas de fundos Fundo de Investimento Renda Fixa	4	6.316	16,87	6.845	18,13	Taxa de administração a pagar	10	31	0,08	44	0,12
Ativos financeiros de natureza imobiliária						Taxa de consultoria Auditoria e custódia		7 45	0,02 0,12	0 44	0,00 0,12
Outros valores a receber		-	-	-	-	Terrenos a pagar Taxa de fiscalização CVM		- 2	0,00 0,01	- -	0,00 0,00
Ativo não circulante		31.209	83,36	31.004	82,11	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		37.444	100,00	37.761	100,00
Investimentos						Capital Social		31.201	83,33	31.201	82,63
Terrenos	5	31.209	83,36	31.004	82,11	Ajuste a valor justo	5	7.630	20,37	7.425	19,66
						Prejuízo acumulado		(1.387)	(3,70)	(865)	(2,29)
TOTAL DO ATIVO		<u>37.525</u>	<u>100,23</u>	<u>37.849</u>	<u>100,23</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>37.525</u>	<u>100,23</u>	<u>37.849</u>	<u>100,24</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

Demonstrações do resultado

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

	Notas	31/12/2020	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS				
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária				
Resultado com cotas de fundos		107	71	306
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Ajuste a Valor Justo	5	205	7.425	-
Despesas				
Despesa de taxa de administração	10	(633)	(115)	(599)
Despesa com consultoria		(361)	(60)	(262)
Despesa com auditoria		(200)	(8)	(225)
Despesas do sistema financeiro		(10)	-	-
Taxa de fiscalização CVM		(12)	-	-
Taxa de fiscalização CVM		(14)	-	-
Outras despesas/Receitas		(36)	(47)	(112)
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO E DOS PERÍODOS				
		(321)	7.381	(293)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Valor Justo das propriedades para Investimento	Prejuízos acumulados	Total
Integralização de cotas no período	28.975	-	-	28.975
Prejuízo do exercício	-	-	(528)	(528)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	28.975	-	(528)	28.447
Integralização de cotas no período	2.226	-	-	2.226
Prejuízo do exercício	-	-	(293)	(293)
Saldos em 12 de novembro de 2019	31.201	-	(821)	30.380
Ajuste a valor justo	-	7.425	(7.425)	-
Resultado do período	-	-	7.381	7.381
Saldo em 31 de dezembro de 2019	31.201	7.425	(865)	37.761
Ajuste a valor justo	-	205	(205)	-
Resultado do período	-	-	(321)	(321)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	31.201	7.630	(1.391)	37.440

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 e

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração),
13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019

(Em milhares de Reais)

	31/12/2020	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido / (prejuízo) dos períodos	(321)	7.381	(293)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa			
Resultado com aplicação de cotas de fundos	(107)	(71)	(306)
Ajuste a Valor Justo	(205)	(7.425)	-
	(633)	(115)	(599)
Variação de ativos			
Fundo de investimento renda fixa	636	107	304
Outros valores a receber	-	2	9
Variação de passivos			
Taxa de administração a pagar	(13)	44	(34)
Taxa de consultoria	7	(12)	-
Auditoria e custódia	1	5	2
Terrenos a pagar	-	-	(1.904)
Outros valores a pagar	2	-	-
Caixa Líquido aplicado nas (proveniente das) atividades operacionais	-	31	(2.222)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis	-	(31)	(4)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	-	(31)	(4)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento pela integralização de cotas	-	-	2.226
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	-	-	2.226
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início dos períodos	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos períodos	-	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

Notas explicativas às demonstrações contábeis

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento imobiliário Quintas (“Fundo”) foi constituído sob a forma de condomínio fechado em 13 de março de 2017 e iniciou suas operações em 22 de março de 2018, com prazo de duração indeterminado, sem prejuízo de poder ser liquidado antecipadamente, quando assim determinada pela assembleia de cotistas ou pela instituição da administradora, em conformidade com a Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), tendo como público alvo exclusivamente a investidores qualificados, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários.

O objetivo do fundo é proporcionar aos cotistas, rentabilidade ao seu investimento, por meio da busca de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo, e por meio da obtenção de renda decorrente da exploração dos ativos alvo.

O Fundo terá por política de investimento a aquisição dos seguintes ativos (doravante denominados como “Ativos Alvo”):

Constituem ativos alvo do Fundo:

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”);
- (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

- (vi) cotas de outros FII;
- (vii) certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (viii) Letras Hipotecárias;
- (ix) Letras de Crédito Imobiliário;
- (x) Letras imobiliárias garantidas; e
- (xi) outros ativos permitidos nos termos da Instrução CVM 472.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, de quaisquer prestadores de serviços contratados ou Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer momento, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos cotistas do Fundo.

2. Base de preparação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516 de 29 de dezembro de 2011 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

diferentes dos estimados.

Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

3. Principais práticas contábeis

Caixa e equivalentes de Caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data da efetiva aplicação é igual ou inferior a 90 dias ou que apresentem liquidez diária e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

Classificação dos instrumentos financeiros

I) Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

III) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mantidos até o vencimento: Estes investimentos são mensurados ao custo amortizado menos perda por não recuperação, com receita reconhecida em base de rendimento efetivo.

(IV) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósito à vista;

Aplicações financeiras representados por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física e escritural;

Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento imobiliário, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação.

Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado ou vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação.

Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações 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 de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência regulatória, e aqueles preços representam 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 onde 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 Instrução CVM 516/11.

A classificação dos ativos financeiros que compõem a carteira do Fundo está divulgada na Nota 4.

Demais ativos

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base pro rata

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis na data das demonstrações financeiras.

As políticas contábeis descritas nas notas 3(b), 3(c) e 3(d) apresentam, respectivamente, informações detalhadas sobre “Classificação dos instrumentos financeiros”, “Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo” e “Demonstrativo do valor justo”.

Demonstrativo do custo amortizado

O montante do ativo financeiro é mensurado ao valor justo em seu reconhecimento inicial. Posteriormente são apuradas as amortizações de principal, mais ou menos juros acumulados calculados com base no método da taxa de juros efetiva menos qualquer redução (direta ou por meio de conta de provisão) por ajuste ao valor recuperável ou impossibilidade de recebimento. Uma provisão para perdas deve ser reconhecida sempre que houver evidência de redução no valor recuperável dos ativos financeiros do fundo avaliados pelo custo amortizado. A perda por redução no valor recuperável deve ser mensurada pela diferença entre o valor contábil do ativo e o valor presente do novo fluxo de caixa esperado calculado após a mudança de estimativa.

Demais Passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

encargos incorridos pro rata dia.

Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação de ativos ou de passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4. Aplicações financeiras

Em 31.12.2020:

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2020
Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra	Cotas de Fundo	Sem vencimento	6.316
Total			6.316

Em 31.12.2019:

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2019
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal	Cotas de Fundo	Sem vencimento	6.845
Total			6.845

As aplicações financeiras estão compostas por cotas de Fundos de Investimento, as quais não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento.

5. Propriedades para investimento

Em 02 de maio de 2018 o Fundo adquiriu um Terreno classificado como propriedade para investimento avaliado a valor justo, conforme demonstrado a seguir:

- Terreno: Localizados na cidade de Contagem - MG
- Registro das Matrículas: Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem – MG Livro N° 2
- Matrícula: 155.707
- Área total: 210.442,43m²
- Valor de aquisição dos Terrenos: R\$ 22.618
- Gastos adicionais para aquisição (ITBI): R\$ 926
- Custo total do Terreno: R\$ 23.544
- Outros gastos adicionais: R\$ 35
- Ajuste a valor justo conforme laudo de avaliação de novembro de 2020: R\$

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

- 205 (R\$ 7.425 em 2019)
- Valor justo do terreno em 31 de dezembro de 2020: R\$ 31.209 (R\$ 31.004 em 2019)
- Denominação: Remanescente da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retido do Taquaril.

O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4, foi baseado no método comparativo direto de dados de mercado e valor de mercado do terreno.

Nos meses de janeiro, fevereiro e março de 2019 o Fundo quitou a compra dos Terrenos no montante de R\$ 1.905, sendo o valor das parcelas de R\$ 635.

6. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Mercado

Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Crédito

Risco de crédito é aquele em que podemos incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A avaliação de crédito está pautada por uma criteriosa análise e gerenciamento de riscos inerentes à atividade de concessão de crédito. Este processo claramente definido contribuirá para minimizar eventuais conflitos de interesse que possam ocorrer na aquisição e gestão do risco de crédito.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

respectiva aquisição.

Liquidez

Risco de liquidez é aquele em que podemos ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado profundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

7. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade calculada com base na variação da cota, comparada com a variação do CDI, do período foram os seguintes:

Data	Valor da cota	Rentabilidade em %			
		Fundo		Índice de Mercado - CDI	
		Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
31/12/2020	119,43	0,42	(0,85)	0,16	2,76
31/12/2019	120,45	24,14	20,01	0,58	5,39

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

8. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de cotistas, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

Não houve distribuição de rendimentos no exercício.

9. Emissões, amortizações e resgates de cotas

Emissões e integralizações de cotas

Fica autorizada a emissão de, no máximo, 11.000.000 de cotas, até o montante total de R\$ 110.000, em uma ou mais séries, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento.

As Cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural.

Não houve emissão de cotas no exercício findo.

Amortizações e resgate de cotas

Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do prazo de duração ou liquidação antecipada do Fundo por deliberação da assembleia geral de cotistas.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Não houve amortização de cotas no exercício findo.

Negociação das cotas no mercado secundário

As cotas poderão ser negociadas no mercado secundário, por meio do mercado de balcão administrado pela BM&FBovespa e ou mercado de balcão organizado

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

administrado e operacionalizado pela CETIP.

10. Encargos do Fundo

Taxa de administração e gestão

Pela prestação de serviços de administração do Fundo, que incluem serviços de gestão, custódia e controladoria, bem como escrituração da emissão e resgate de cotas, o fundo pagará à administradora uma taxa de administração no percentual anual fixo de 0,30% sobre o valor do patrimônio líquido do fundo, a remuneração mínima mensal na importância de R\$ 30, atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA/IBGE. bem como a remuneração trimestral adicional pelo serviço relacionado a conciliação financeira da carteira de ativos na importância de R\$ 13,9.

A taxa de administração é calculada e provisionada diariamente, à base de 1/252 e será paga mensalmente, por períodos vencidos.

No exercício findo a despesa com taxa de administração foi de R\$ 361 (R\$ 322 em 2019).

Não há previsão para cobrança de taxa de performance, ingresso ou taxa de saída.

11. Custódia e tesouraria

Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Hieron Patrimonio Familiar e Investimentos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

administradores dos respectivos fundos investidos.

12. Política de divulgação de informação

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação. Tal divulgação será feita sempre no mesmo periódico e qualquer alteração deverá ser precedida de aviso aos cotistas.

13. Tributação

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585 de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 40 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Além disso, de acordo com os artigos 88 e 89 da Instrução Normativa RFB 1585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

14. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

15. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, o Fundo possui saldo na data-base de 31 de dezembro de 2020 em

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

conta corrente junto ao administrador de R\$ 981,30.

16. Alterações estatutárias

Não houve alterações estatutárias no exercício findo.

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, a Administração, no exercício, somente contratou, em nome do Fundo, a UHY Bendoraytes & Cia. Auditores Independentes para a prestação de serviços de auditoria externa, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo. 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.

18. Eventos subsequentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais.

Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

A Administradora e a Gestora, até o momento não identificaram impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2020, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: ° 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis do exercício findo em 31 de dezembro de 2020

(Em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

19. Diretor e contador

Ernane Divino dos Santos Alves
Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes
Contador CRC RJ – 124459/0

* * *