



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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e
de 2021 com o Relatório do Auditor Independente

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 financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Balanços patrimoniais..... 8

Demonstrações do resultado 9

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido.....10

Demonstrações dos fluxos de caixa - método indireto.....11

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....12

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas 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

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Fundo de Investimento Imobiliário Quintas** em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

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.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins comparativos, foram auditadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 06 de abril de 2022, sem modificação de opinião.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

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 financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 6. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia as diretrizes descritas nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração;
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo;
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e

Como nossa auditoria conduziu esse assunto--Continuação

- Avaliação da adequação das divulgações sobre o assunto incluídas na nota explicativa anteriormente mencionada.

Com base nas evidências de auditoria obtidas por meio dos procedimentos acima descritos, consideramos que são aceitáveis as metodologias utilizadas para avaliação do valor justo dos investimentos do Fundo no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário 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 pela avaliação da capacidade do 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 operações.

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

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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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:

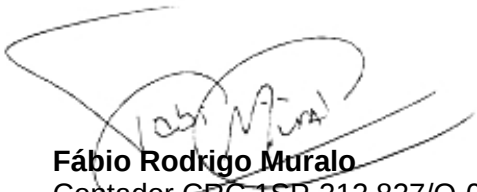
- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa 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;
- Obtivemos 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;
- Concluimos 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.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

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.

São Paulo, 29 de março de 2023.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.
CRC 2SP-031.269/O-1



Fábio Rodrigo Muralo
Contador CRC 1SP-212.827/O-0



Leonardo Boiani Antoniazzi
Contador CRC 1SP-255.559/O-5

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

Balancos patrimoniais Em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

ATIVO	Notas	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2022	% do PL	31/12/2021	% do PL
Ativo circulante		974	2,37	4.935	12,32	Passivo circulante		84	0,20	50	0,13
Caixa e equivalentes de caixa	4	379	0,92	-	-			84	0,20	50	0,13
Disponibilidades		379	0,92	-	-	Taxa de administração a pagar		37	0,09	35	0,09
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		595	1,45	4.935	12,32	Taxa de consultoria		35	0,09	15	0,04
Cotas de fundos						Auditoria e custódia		12	0,02	-	0,00
Fundo de investimento renda fixa	5	595	1,45	4.935	12,32						
Ativo não circulante		40.235	97,83	35.178	87,81	PATRIMÔNIO LÍQUIDO		41.125	100,00	40.063	100,00
Propriedades para investimento						Capital social		33.000	80,24	31.201	77,88
Terrenos	6	40.235	97,83	35.178	87,81	(-) Gastos na emissão de cotas		(100)	(0,24)	-	-
						Reserva de lucros		8.225	20,00	8.862	22,12
TOTAL DO ATIVO		41.209	100,20	40.113	100,13	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		41.209	100,20	40.113	100,13

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 do resultado do exercício Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

	Notas	31/12/2022	31/12/2021
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO			
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		337	174
Resultado com cotas de fundos		337	174
Ativos financeiros de natureza imobiliária		503	3.819
Ajuste a valor justo	6	503	3.819
Despesas		(1.477)	(1.370)
Despesa de taxa de administração	12	(422)	(380)
Despesa com consultoria		(236)	(341)
Despesa com auditoria e custódia		(22)	(10)
Despesa com consultoria jurídica		(20)	(68)
Despesas do sistema financeiro		(13)	(2)
Despesas com cartório		(1)	(1)
Taxa de fiscalização CVM		(9)	(9)
Manutenção e conservação dos imóveis		(725)	(318)
Outros serviços especializados		(3)	(228)
Outras despesas		(26)	(13)
RESULTADO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS		(637)	2.623

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 das mutações do patrimônio líquido Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Gastos na emissão de cotas</u>	<u>Reserva de lucros</u>	<u>Total</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2020		31.201	-	6.239	37.440
Resultado do exercício		-	-	2.623	2.623
Saldo em 31 de dezembro de 2021		<u>31.201</u>	<u>-</u>	<u>8.862</u>	<u>40.063</u>
Integralização de cotas	11	1.799	-	-	1.799
(-) Gastos na emissão de cotas		-	(100)	-	(100)
Resultado do exercício		-	-	(637)	(637)
Saldo em 31 de dezembro de 2022		<u>33.000</u>	<u>(100)</u>	<u>8.225</u>	<u>41.125</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 dos fluxos de caixa - Método indireto Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

	31/12/2022	31/12/2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Lucro líquido / (prejuízo) dos exercícios	(637)	2.623
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado com aplicação de cotas de fundos	(337)	(174)
Ajuste a valor justo	(503)	(3.819)
	(1.477)	(1.370)
Variação de ativos		
Fundo de investimento renda fixa	4.677	1.555
Variação de passivos		
Taxa de administração a pagar	2	4
Taxa de consultoria	20	8
Auditoria e custódia	12	(45)
Outros valores a pagar	-	(2)
	3.234	150
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais		
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de imóveis - Benfeitorias	(4.554)	(150)
	(4.554)	(150)
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento		
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	1.799	-
(-) Gastos na emissão de cotas	(100)	-
	1.699	-
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento		
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	379	-
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	379	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	379	-

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

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 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 nº 472.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional--Continuação

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 presentes demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 29 de março de 2023.

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 diferentes dos estimados.

Moeda funcional

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

3. Principais práticas contábeis

a. 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.

b. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento que compõem a carteira deste Fundo são atualizadas diariamente com base nos seus respectivos valores divulgados pela administradora, reconhecendo-se no resultado a variação verificada.

c. Investimentos

Propriedades para Investimento

Os imóveis adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. São reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica “Resultado com Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

d. Demais Passivos

Demonstrado por valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos incorridos pro rata dia.

e. 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

3.1. Normas emitidas, mas ainda não vigentes

A resolução emitida, mas ainda não vigentes até a data de emissão das demonstrações financeiras do Fundo, está descrita a seguir. A Administradora do Fundo pretende adotar essa resolução, se cabível, quando entrar em vigor:

Resolução	Emitida por	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022	Comissão de Valores Mobiliários (CVM)	Dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos.	Esta Resolução entrará em vigor em 03 de abril de 2023, com prazo para adaptação até 31 de dezembro de 2024, e revogará a atual Instrução CVM 472.

A Administradora do Fundo está avaliando potenciais impactos e, neste momento, não se espera que a adoção da resolução especificada acima tenha impacto relevante sobre as demonstrações financeiras do Fundo após a sua aplicação e em exercícios futuros.

4. Caixa e equivalentes de caixa

O Fundo reconhece como caixa e equivalentes de caixa valores de disponibilidade imediata.

Em 31 de dezembro de 2022, o Fundo mantinha R\$ 379 (Zero em 2021) depositados em conta corrente junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

Em 31/12/2022:

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2022	
			Quant.	Valor
Bradesco Corporate FIC RF Referenciado DI Federal Extra	Cotas de Fundo	Sem vencimento	90.054,23	595
Total			90.054,23	595

Em 31/12/2021:

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2021	
			Quant.	Valor
Bradesco Corporate FIC RF Referenciado DI Federal Extra	Cotas de Fundo	Sem vencimento	832.515,07	4.935
Total			832.515,07	4.935

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

5. Ativos financeiros de natureza não imobiliária--Continuação

O Bradesco Corporate Fundo de Investimento em Cotas de Fundos de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal Extra, administrado pelo Banco Bradesco S.A., iniciou suas atividades em 1 de agosto de 2003 sob a forma de condomínio aberto com prazo indeterminado de duração. Destina-se ao segmento Bradesco Empresas e seu objetivo é ter retorno que acompanhe as variações do CDI, através da atuação preponderante no mercado de taxa de juros doméstica.

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

6. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 o Fundo possui os seguintes investimentos:

Descrição	31/12/2020	Ajuste a valor justo	31/12/2021	Benfeitorias (c)	Ajuste a valor justo	31/12/2022
Terreno Contagem (a)	R\$ 31.209	R\$ 3.819	R\$ 35.028	R\$ 4.554	R\$ 503	R\$40.085
Fazenda Palmital (b)	-	-	R\$ 150	-	-	R\$ 150
Total	R\$ 31.209	R\$ 3.819	R\$ 35.178	R\$ 4.554	R\$ 503	R\$ 40.235

(a) Terreno Contagem

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 nº 2;
- **Matrícula:** 155.707;
- **Área total:** 21,04 hectares (210.442,43 m²);
- **Valor de aquisição do Terreno:** 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 dezembro de 2022:** R\$ 503 (R\$ 3.819 em 2021);
- **Valor justo do terreno em dezembro de 2022:** R\$ 40.085 (R\$ 35.028 em 2021);
- **Denominação:** Remanescente da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retido do Taquaril.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento--Continuação

No exercício de 2019 o Fundo quitou a compra do terreno no montante de R\$ 1.905, sendo três parcelas pagas no valor de R\$ 635 cada.

(b) Fazenda Palmital

Em 12 de maio de 2021 o Fundo adquiriu um terreno classificado como propriedade para investimento avaliado a valor de custo de R\$ 150, conforme demonstrado a seguir:

- **Terreno:** Localizados na cidade de Itabirito – MG;
- **Registro das Matrículas:** Registro de Imóveis de Itabirito/MG;
- **Matrículas:** nº 30.803 e nº 30.806;
- **Área total:** 3,100. hectares (31.000,00m2);
- **Valor de aquisição do Terreno:** R\$ 150;
- **Valor do terreno em 31 de dezembro de 2022:** R\$ 150 (R\$ 150 em 2021);
- **Denominação:** Fazenda Palmital.

O Imóvel situado no município de Itabirito foi adquirido para fins de compensação florestal pelo Fundo. Tendo em vista a responsabilidade da escolha dos ativos pela Gestora, que irão compor a carteira do Fundo, a seleção do ativo se deu pela melhor perspectiva de rentabilidade, dado um determinado nível de risco compatível com a política de investimento e com os critérios de elegibilidade do Fundo, conforme disposto na versão vigente do regulamento.

(c) Terreno Contagem - Benfeitorias

Durante o exercício de 2022 ocorreram benfeitorias no Terreno de Contagem no montante de R\$ 4.554, provenientes até o presente momento da realização de terraplanagem para a futura construção de galpão comercial.

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**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

6. Propriedades para investimento--Continuação**Método de determinação do valor justo**

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 a Binswanger Brasil, empresa de avaliação, externa e independente tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, avaliou o valor de mercado da propriedade de Contagem do Fundo.

A avaliação dos imóveis foi realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado. O método consiste na apuração do valor de um imóvel por meio da análise do comportamento do mercado imobiliário relativo ao segmento enfocado e prevê a comparação direta com outros imóveis similares, em oferta ou recentemente transacionados, cujas características, preços e condições gerais sejam conhecidos no mercado, sendo ponderados tecnicamente os dados e atributos (intrínsecos e extrínsecos) das referências de mercado que exerçam influência na formação dos preços.

Em 31 de dezembro de 2022 o Fundo apurou um resultado com ajuste a valor justo de R\$ 503 (R\$ 3.819 em 2021).

7. Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo não pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos**I. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos em geral**

Diversos instrumentos econômicos são utilizados pelos governos para a fixação de políticas econômicas. São exemplos de instrumentos, a fixação da taxa de juros, a maior ou menor interferência na cotação da moeda e sua emissão, aumento de tarifas públicas, maior rigidez no controle dos gastos públicos, aumento ou diminuição do déficit orçamentário, criação de novos tributos ou aumento de alíquotas de tributos já existentes, entre outros fatores, que podem, de alguma forma, produzir efeitos sobre os mercados, especialmente o de capitais, financeiro e o imobiliário. Além disso, tem-se o movimento inexorável da globalização como um possível fator de risco. Eventos diversos podem culminar em uma modificação da ordem atual e, certamente, influenciar de forma relevante no mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, o que poderá resultar em perdas para os Cotistas. A interdependência entre as economias mundiais, a maior velocidade nas transferências de recursos e investimentos entre os países e os investimentos maciços destinados atualmente a países emergentes faz com que o mercado local esteja mais suscetível a oscilações mundiais, tais como recessões, perda do poder aquisitivo de moeda e oscilação na taxa de juros.

II. Risco Institucional

As economias estão suscetíveis a realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, dentre outras. A integração das economias fortalece os instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, tal integração acaba gerando riscos inerentes a este processo. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de ações, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Cotista deve estar ciente de que o Fundo ou qualquer outra pessoa, incluindo a Administradora e a Gestora, não se responsabilizará e não ficará sujeita ao pagamento de qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas venham a sofrer danos ou prejuízo resultante de quaisquer eventos relacionados às políticas econômicas e institucionais.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação**Riscos associados ao investimento em cotas****III. Risco relacionado à liquidez**

Os fundos de investimento imobiliários são condomínios fechados, 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 indeterminado. Desse modo, o cotista somente poderá negociar as suas cotas (i) privadamente, devendo encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação, observado que o adquirente deverá ser um investidor qualificado, e (ii) no âmbito dos mercados de balcão, o que pode resultar na dificuldade para os cotistas interessados em desfazer de suas posições alienar as suas cotas mesmo em negociações ocorridas no mercado secundário. Adicionalmente, o mercado de capitais nacional está ainda em fase de maturação e desenvolvimento, não havendo, na atual conjuntura, volumes significativos de transações de recursos em cotas de fundos de investimento imobiliário ou, ainda, investidores interessados em realizar transações de aquisição e alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário. Assim sendo, espera-se que o Cotista que adquirir as Cotas do Fundo deve estar consciente 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.

IV. 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 ativos imobiliários objetos 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 sociedades investidas (se aplicável) ou dos imóveis, excluídas despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de rendimentos que lhes serão pagos pelos locatários ou arrendatários dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, a título de locação, assim como pelos resultados obtidos pela venda dos referidos Ativos Imobiliários e/ou da venda e/ou rentabilidade dos Ativos ou a partir da percepção pelo Fundo dos valores que lhe forem pagos pelas sociedades investidas (se aplicável). Riscos Associados ao Investimento no Fundo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação**Riscos associados ao investimento em cotas--Continuação****V. Riscos do Fundo não captar a totalidade dos recursos**

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os Cotistas devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis em Regulamento, e, em particular, aquelas relativas à Política de Investimento e Composição da Carteira do Fundo, e, aos Fatores de Risco relativos ao Fundo. Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição, não sejam subscritas todas as Cotas do Fundo, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio menor que o estimado inicialmente.

VI. Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos composta, primordialmente, por imóveis e por quotas ou ações de sociedades investidas (se aplicável), a propriedade de cotas do Fundo não confere aos seus cotistas a propriedade sobre tais ativos.

VII. Risco Relativo à Concentração e Pulverização

O Fundo pode vir a ter que captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de cotas. Na eventualidade de ocorrer novas emissões, os cotistas que não exercerem o seu respectivo direito de preferência na subscrição, nos termos constantes do regulamento, terão as suas participações no Fundo diluídas. Desta forma, poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial de uma nova emissão de cotas ou mesmo a totalidade das novas cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação**Riscos associados ao investimento em cotas--Continuação****VIII. Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo poderá destinar os recursos captados exclusivamente de um único ativo ou emissor, não compondo em seu escopo da Política de Investimento diversificar com outros ativos. Isso gera uma concentração da carteira, expondo o Fundo a riscos inerentes a esse tipo de ativo/mercado. O Regulamento não estabelece critérios de concentração e/ou diversificação da carteira do Fundo, de modo que os resultados do Fundo poderão depender integralmente dos resultados decorrentes do sucesso de poucos ativos imobiliários e da venda dos imóveis e/ou demais ativos imobiliários.

IX. Não existência de garantia de eliminação de riscos por parte da Administração do Fundo

A exposição do cotista aos riscos a que o Fundo está sujeito poderão acarretar perdas. Embora a Gestora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os cotistas, especialmente nas hipóteses em que o mercado estiver em condições adversas. Riscos relativos às despesas do Fundo.

X. Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis pertencentes ao Fundo. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ou ainda ações judiciais de despejo, renovatórias, revisionais, entre outras, bem como quaisquer outras despesas relacionadas aos imóveis do Fundo ou detidos pelas sociedades investidas (se aplicável), tais como tributos, despesas condominiais, podendo ainda ser obrigado a arcar com custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após a desocupação dos imóveis.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação**Riscos associados ao investimento em cotas--Continuação****XI. Custos de manutenção do Fundo**

Além das despesas extraordinárias, a manutenção do Fundo também gera custos que podem interferir na rentabilidade do cotista.

XII. 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.

XIII. Riscos de derivativos

O Fundo, ao operar com derivativos, ainda que utilizados exclusivamente para fins de proteção da carteira, está sujeito ao risco de distorção de preço entre o derivativo e seu ativo objeto, o que pode ocasionar aumento da volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retornos adicionais nas operações, não produzir os efeitos pretendidos, bem como provocar perdas aos cotistas. Não é possível assegurar que por utilizar derivativos exclusivamente para proteção patrimonial, o Fundo obterá proteção suficiente para evitar perdas.

XIV. Risco de descontinuidade

Nas hipóteses de liquidação antecipada do Fundo, os cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada pelo Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora e pelo Custodiante nenhuma multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário

XV. Depreciação do investimento

Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência dos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas (se aplicável) ao longo do tempo, podendo acarretar a necessidade de realização de obras de construção e substituição de equipamentos e manutenção.

XVI. Risco de Imagem

A ocorrência de quaisquer fatos extraordinários que venham a afetar as sociedades investidas (se aplicável) ou aos imóveis pertencentes ao Fundo ou às sociedades investidas podem prejudicar a potencialidade de negociação ou locação dos imóveis.

XVII. Riscos Relacionados aos Demais Processos Judiciais

Apesar de o Fundo e sua Administradora tomarem todas as cautelas necessárias com relação aos processos judiciais nos quais o Fundo ou as sociedades investidas (se aplicável) figura(m) na qualidade de parte(s), existe o risco de que eventuais perdas em decorrência de tais procedimentos venham a superar os respectivos valores provisionados pelo Fundo.

XVIII. Risco de Patrimônio Negativo

As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. XIX – Risco de Sinistro. Poderão ser contratados seguros, dentro das práticas usuais de mercado, que protegem os imóveis. Não se pode garantir que o valor de seguro será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o investimento nos imóveis pode ser adversamente afetado, obrigando-se a incorrer em custos adicionais e resultando em prejuízos no desempenho operacional. Adicionalmente, o Fundo e as sociedades investidas (se aplicável) poderão ser responsabilizados judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas geradas pelo sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos sobre seus negócios, condição financeira e resultados operacionais.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação**Riscos Associados ao Investimento Imobiliário--Continuação****XIX. Riscos Jurídicos**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

XX. Risco decorrente da ausência de garantia do capital investido

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

XXI. Risco da Administração dos ativos imobiliários por terceiros

O Fundo poderá deter participação em ativos imobiliários cuja administração seja realizada por empresas especializadas, sendo que o Fundo poderá estar sujeito ao desempenho de tais empresas especializadas, cuja atuação, apesar de fiscalizada pela Administradora, estará sujeita às condições contratuais típicas e necessárias à prestação de serviços, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais empresas estejam sempre ajustadas às melhores práticas do mercado, o que poderá impactar diretamente a rentabilidade do Fundo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação

Riscos Associados ao Investimento Imobiliário--Continuação

XXII. Risco quanto às receitas de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo; (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei do Inquilinato, “nas locações de imóveis não residenciais, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional; (iii) existe o risco de vacância, mesmo que a empresa Administradora do ativo imobiliário aja de forma ativa e proba, bem como já o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do cotista; (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das cotas.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

8. Gerenciamento de riscos--Continuação**Riscos Associados ao Investimento Imobiliário--Continuação****XXIII. Riscos de eventuais reclamações de terceiros**

O Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, nas mais diversas esferas. Não há garantia deque o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos administrativos e judiciais propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que o Fundo tenha reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Caso o Fundo venha a ser a parte sucumbente nos processos administrativos e judiciais mencionados acima, bem como se as suas reservas não sejam suficientes para a defesa dos interesses do Fundo, é possível que os cotistas venham a ser chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXIV. Demais Riscos

O Fundo e as sociedades investidas (se aplicável) também estão sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

9. Rentabilidade do fundo

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

Data	Valor da cota	Rentabilidade em %			
		Fundo		Índice de mercado - CDI	
		Mensal	Acumulada	Mensal	Acumulada
31/12/2022	125,79	1,06	(1,57)	1,12	12,39
31/12/2021	127,79	9,79	7,01	0,77	4,42

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

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

10. Política de distribuição dos resultados

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei nº 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos 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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

11. 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 houve emissão de 13.420,82 cotas no montante de R\$ 1.799. Não houve emissão de cotas no exercício findo de 31 de dezembro 2021.

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 nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021.

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 administrado e operacionalizado pela CETIP.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos do Fundo

Taxa de administração e gestão

Até 28 de novembro de 2022 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.

A partir de 29 de novembro de 2022 pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração cuja forma de cobrança será diferenciada em Fase 1 e Fase 2, conforme definido abaixo:

I – Fase 1: Começa na data de início de vigência deste novo regulamento e encerra-se na data em que o Fundo obtiver o habite-se do único imóvel em construção, nesta data, cujo alvará de obra foi expedido em 26 de julho de 2022, pela Prefeitura Municipal de Contagem/MG (“Prazo da Fase 1”); A Taxa de Administração para Fase 1 será equivalente a 0,45% a.a., apurado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo (“Índice”); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 30 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data base de 01 de outubro de 2019;

II – Fase 2: Começa no término da Fase 1 e se estende por toda a existência do Fundo.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos do Fundo--Continuação

A Taxa de Administração para Fase 2 será composta por 3 parcelas:

- A primeira parcela será equivalente a 0,15% a.a., apurado sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo ("Índice"); ou (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculado diariamente, em ambos os casos (i) e (ii), com mínimo de R\$15 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 1", devida ao Administrador;
- A segunda parcela será equivalente a 2,24% apurado sobre o valor total bruto dos aluguéis efetivamente recebidos no mês pelo Fundo, com mínimo de R\$15 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 2", devida à Gestora;
- A terceira parcela será equivalente a 4% apurado sobre o valor total bruto dos aluguéis efetivamente recebidos no mês pelo Fundo, com mínimo de R\$15 por mês atualizados por IPCA desde a data base de 01 de outubro de 2019, denominada "Parcela 3" devida ao Consultor Imobiliário. A soma das três parcelas não deverá ultrapassar o valor limite de 7,8% dos aluguéis recebidos, diminuindo-se, caso eventualmente necessário, o percentual da Parcela 3 para ajustar a despesa ao valor limite, mas observando-se o valor mínimo, também, desta Parcela 3.

A Taxa de Administração descrita para a Fase 1 compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas, sendo que o Consultor Imobiliário será contratado e pago diretamente pelo Fundo.

A Taxa de Administração descrita para a Fase 2 compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas cotas e Consultoria Imobiliária (especificamente aos Consultores Imobiliários que também participem do Comitê de Investimento, e de forma equalitária).

A Administradora poderá estabelecer que tais valores sejam pagos diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Administradora.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

12. Encargos do Fundo--Continuação

A Administradora poderá, de forma unilateral, reduzir a Taxa de Administração estipulada, devendo, neste caso, comunicar o fato imediatamente à CVM e aos Cotistas, bem como promover a devida alteração em Regulamento.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 dias úteis, e cobrada, mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente.

A Administradora não receberá Taxa de Performance, e nem será cobrada taxa de ingresso ou de saída do Fundo.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 422 (R\$ 380 em 2022).

13. 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 administradores dos respectivos fundos investidos.

14. 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.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

15. Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos fundos de investimento imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos fundos de investimento imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido à cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% 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% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo fundo de investimento imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

15. Tributação--Continuação

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 de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos.

Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte.

16. Demandas judiciais

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

17. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor, ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 12, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a administradora. O saldo em conta corrente em 31 de dezembro de 2022 era de R\$ 379 (zero em 2021).

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

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

18. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de novembro de 2022 foi aprovada as seguintes ordens:

- O aumento do capital autorizado do Fundo de R\$ 110.000 para R\$ 192.000;
- A alteração da taxa de administração, definida no Artigo 10 do regulamento do Fundo;
- A contratação da Hieron Patrimônio Familiar e Investimento, Gestora do Fundo, para coordenar a Oferta 476, que será a segunda emissão de cotas do Fundo, e que será realizada para a captação de recursos com o objetivo de desenvolver obras do Projeto Quintas, pela remuneração fixa de R\$100 paga no início da oferta. A oferta fica autorizada com as características do Suplemento;
- Criação do Comitê de Investimento do Fundo, conforme descrito no novo Regulamento;
- A reformulação do regulamento do Fundo;
- Ajuste das cotas fracionárias existentes, de tal forma que cada cotista tenha o número de cotas arredondado para baixo, fazendo com que o número total de cotas emitidas passe de 313.495,880107 para 313.495 cotas, não mais se permitindo a emissão de cotas fracionárias. O ajuste poderá ser realizado subtraindo-se frações de cotas dos cotistas que possuem cotas fracionadas;
- Autorização para que o Administrador contrate cotistas, ou pessoas e ou empresas ligadas a eles para prestação de serviços ao Fundo.
- A desistência do direito de preferência apenas para esta emissão.

19. 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 Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S. 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.

20. Eventos subsequentes

Após o exercício de 31 de dezembro de 2022 não houve eventos subsequentes que precisassem ser divulgados nas 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**

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

(Valores expressos em milhares de Reais exceto quando indicado de outra forma)

21. Diretor e contador**Eric Hayashida**

Diretor

Igor de Carvalho Pimenta Fernandes

Contador CRC RJ – 124459/O

* * *