

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management
DTVM Ltda.

CNPJ nº 12.681.340/0001-04

Demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de
início das atividades) a 31 de dezembro de
2018

com Relatório dos Auditores Independentes

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

CNPJ nº 12.681.340/0001-04

Demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanços patrimoniais.....	7
Demonstração do resultado.....	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Votorantim Asset Management DTVM Ltda.)

CNPJ nº 12.681.340/0001-04

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 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, 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 2018, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas 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.

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.

Propriedades para investimento

Conforme comentado na nota explicativa nº 5, em 31 de dezembro de 2018 o Fundo mantém em sua carteira, propriedades para investimento referentes a terrenos no montante R\$ 23.544 mil. Esses terrenos estão registrados pelo seu custo de aquisição, e devido a sua representatividade consideramos como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, mapeamos os processos e as atividades de controles implementados pelo Fundo, e efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam na:

- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo;
- Análise dos contratos de compra e venda dos terrenos e demais custos de aquisição envolvidos nas transações;
- 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 a Fundos de Investimento 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 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 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.

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;

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

- 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.

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.

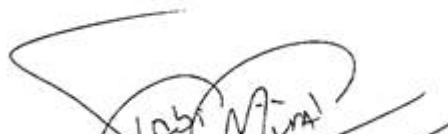
São Paulo, 25 de março de 2019.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho
Contador CRC 1SP-182.396/O



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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Balanço patrimonial Em 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

Ativo	Notas	2018	%PL
Circulante			
Aplicações financeiras		6.880	24,18
Fundos de Investimento ICVM 555	4	6.880	24,18
De natureza imobiliária		11	0,04
Outros valores a receber		11	0,04
Não Circulante			
Propriedade para Investimento		23.544	82,76
Terrenos Contagem	5	23.544	82,76
Total do ativo		30.435	106,99
Passivo e patrimônio líquido			
Circulante			
Auditoria e custódia		37	0,13
Taxa de administração	18	34	0,12
Taxa de consultoria		12	0,04
Terrenos à pagar	5	1.905	6,69
Total do passivo		1.988	6,99
Patrimônio líquido			
	9	28.447	100,00
Cotas integralizadas		28.975	101,86
Prejuízos acumulados		(528)	(1,86)
Total do passivo e do patrimônio líquido		30.435	106,99

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstração do resultado Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Notas	2018
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Resultado com cotas de fundos de investimento		269

Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária		269

Despesas operacionais		
Taxa de administração	11 e 17	(184)
Despesa de auditoria e custódia	17	(70)
Taxa de fiscalização	17	(7)
Despesa com publicações	17	(1)
Despesa com Consultoria	17	(378)
Despesa com advogados	17	(53)
Despesa com cartório	17	(43)
Despesa com tributos	17	(6)
Despesas Administrativas	17	(55)

		(797)

Prejuízo do período		(528)
		=====
Quantidade de cotas		290.744
		=====
Prejuízo por cota - R\$		(1,82)
		=====

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades)
a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de reais

	Cotas de integralizadas	Prejuízos acumulados	Total
Integralização de cotas no período	28.975		28.975
Prejuízo do período		(528)	(528)
Saldos em 31 de dezembro de 2018	28.975	(528)	28.447

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Desmonstração dos Fluxos de Caixa

Período de 22 de março (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

Em milhares de Reais

	2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Aquisição de imóveis	(21.640)
Resultado de cotas de Fundo de Investimento	269
Pagamento de taxa de administração	(159)
Pagamento de auditoria e custódia	(24)
Pagamento de Fiscalização	(7)
Pagamento de Consultoria	(376)
Pagamento com publicações	(1)
Pagamento de tributos	(7)
Despesas com advogados	(53)
Pagamento de Outras despesas	(97)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(22.095)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Cotas emitidas	28.975
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	28.975
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	6.880
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	6.880

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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 Assembléia 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 Fundo tem por objeto 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) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) 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; (II) letras de crédito imobiliário (LCI); (III) letras hipotecárias (LH); (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) 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; (VI) Letras imobiliárias garantidas.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

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 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.

Em 25 de março de 2019, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

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) Classificação dos instrumentos financeiros

i) Data de reconhecimento

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

(b) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

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 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

(c) 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 o 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 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.

(d) 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

(d) Demonstrativo do valor justo--Continuação

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.

(e) Demais ativos

São demonstrados ao custo acrescido dos rendimentos auferidos em base pro rata dia e, quando aplicável, ajustados ao valor de mercado ou de realização.

(f) 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”.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

3. Principais práticas contábeis--Continuação

(g) 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.

(h) Demais Passivos

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

(i) 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

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2018
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	Cotas de Fundo	Sem vencimento	6.880
Total			6.880

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

5. Propriedades para investimento

Em 02 de maio de 2018 o Fundo adquiriu um Terreno classificado como propriedade para investimento e registrado ao seu custo de aquisição acrescidos dos gastos adicionais para aquisição, conforme demonstrado a seguir:

Terrenos: Localizados na cidade de Contagem - MG

Registro das Matrículas: Cartório - 2º Tabelionato de Notas Belo Horizonte - MG

Matrículas: 142.615 e 135.352

Áreas totais: 610.687m² e 304.041m²

Valor de aquisição dos Terrenos: R\$ 22.618

Gastos adicionais para aquisição (ITBI): R\$ 926

Custo total do Terreno: 23.544

Denominação: Remanescente da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retido do Taquaril.

Em 31 de dezembro de 2018 o Fundo apresenta saldo a pagar referente a compra dos Terrenos no montante de R\$ 1.905 referentes as três últimas parcelas com valor de cada parcela de R\$ 635 e vencimentos em janeiro, fevereiro e março de 2019.

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 respectiva aquisição.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

6. Gerenciamento de riscos--Continuação

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

Período de 22 de março de 2018 até 31 de dezembro de 2018	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Rentabilidade do Fundo (%)
31/12/2018	23.470	97,843034	(2,16)

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 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 período.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

9. Patrimônio líquido

Cotas de investimento

Em 31 de dezembro de 2018 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 290.744 cotas, com valor de R\$ 97,84 por cotas que totaliza R\$ 28.447.

Fica autorizada a emissão de, no máximo, 11.000.000 (onze milhões) de Cotas, até o montante total de R\$ 110.000.000,00 (cento e dez milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento ("Emissão Autorizada"). As Cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural.

Não houve amortização de cotas durante o período.

Data	Emissões de cota	
	Quantidade de Cotas	Valor
22/03/2018	160.090	16.009
16/04/2018	20.048	2.000
15/05/2018	20.098	2.000
15/06/2018	20.118	2.000
16/07/2018	20.124	2.000
16/08/2018	20.167	2.000
17/09/2018	7.483	742
16/10/2018	7.517	742
16/11/2018	7.524	741
17/12/2018	7.575	741
Total	290.744	28.975

10. Custódia

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Votorantim Asset Management Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

11. Remuneração da administradora

Até a data de 16 de agosto de 2018 a taxa de administração era 0,36% a.a. (trinta e seis centésimos por cento ao ano), 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; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A partir de 17 de agosto de 2018 a administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,45% a.a. (quarenta e cinco centésimos por cento ao ano), 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; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A despesa com taxa de administração no montante de R\$ 184 está apresentada na Demonstração do Resultado em “Despesas operacionais – taxa de administração”.

12. Taxa de performance

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

13. Política de divulgação

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.

14. 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%.

15. Encargos e despesas debitadas ao Fundo

	<u>22/03/2018 a 31/12/2018</u>	
Patrimônio líquido médio	23.470	
Despesa de taxa de administração	(184)	(0,78)%
Despesa de auditoria e custódia	(71)	(0,30)%
Despesas tributárias	(6)	(0,03)%
Taxa de Fiscalização CVM	(7)	(0,03)%
Outras despesas administrativas	(98)	(0,42)%
Pagamento de serviços técnicos especializados	(431)	(1,84)%
Total das despesas	(797)	(3,40)%

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

16. Outros serviços prestados pelo auditor independente **Independência do Auditor**

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.

17. Demandas judiciais

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

18. Operações com partes relacionadas

O Fundo não possui outras operações com empresas ligadas a Administradora/Gestora em 31 de dezembro de 2018 além do saldo a pagar referente a taxa de Administração no montante de R\$ 34.

19. Alterações estatutárias

Conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 17 de agosto de 2018, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) **Deliberar** sobre a alteração da Taxa de Administração, conforme definida no Regulamento do Fundo.

Artigo 10 – Pela prestação de serviços de gestão e administração ao Fundo, a Administradora receberá uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente a 0,45% a.a. (quarenta e cinco centésimos por cento ao ano), 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; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Votorantim Asset Management D.T.V.M. Ltda.

CNPJ: 03.384.738/0001-98

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de março de 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

19. Alterações estatutárias--Continuação

- (ii) Deliberar sobre a autorização à Administradora para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia.

Conforme a Ata da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 22 de março 2018, foram aprovadas as seguintes deliberações:

- (i) Ratificar a possibilidade e autorizar o Fundo a investir em cotas de fundos administrados ou geridos pela Administradora para atendimento de suas necessidades de liquidez, respeitando os limites da legislação e do Regulamento.
- (ii) Ratificar a possibilidade e autorizar o Fundo a comprar ou vender Ativos Financeiros, conforme definição do Regulamento, tendo como contraparte a Administradora, suas coligadas, controladas ou outros fundos administrados ou geridos pela Administradora, desde que as operações sejam registradas em mercado de bolsa ou balcão organizado (B3, CETIP Segmento UTVM) ou SELIC, respeitando os limites da legislação e do Regulamento.

20. Eventos subsequentes

Não ocorreram eventos subsequentes relevantes após a data de encerramento do período findo em 31 de dezembro de 2018.

Alcindo Canto Neto
Diretor

Karen Miyazaki
Contadora CRC 1SP26221/O-1

* * *