

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas – CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda. – CNPJ nº 22.610.500/0001-88)

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor
independente no exercício findo em
31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 25356-055-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023	11

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar, Itaim Bibi - São Paulo (SP)
Brasil
T +55 11 3886-5100
www.grantthornton.com.br

À Administradora e aos Cotistas do

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Quintas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria.

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

Principais Assuntos de Auditoria (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 contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Propriedades para investimento

(Conforme Nota Explicativa nº 5 – Propriedades para investimento)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía o montante de R\$ 229.810 mil, o equivalente a 99,04% de seu Patrimônio Líquido, aplicados em imóveis para renda avaliados pelo valor justo. Desta forma, entendemos que os riscos mais significativos para fins de auditoria são a mensuração do valor justo, a existência e a realização desses ativos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria foram, entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** análise das matrículas dos imóveis; **(iii)** envolvimento dos nossos especialistas em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo das propriedades para investimento. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxo de caixa descontado; **(iv)** recálculo dos contratos para receitas com aluguéis; **(v)** liquidação financeira das movimentações ocorridas no exercício; e **(vi)** teste de aderência entre as informações registradas e as informações contábeis registradas e divulgadas.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento do valor justo das propriedades para investimento e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentadas para fins comparativos, foram examinadas por outros auditores independentes que emitiram o relatório de auditoria em 28 de março de 2024, sem modificação de opinião.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade 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 contábeis, a não ser que a Administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidade do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 01 de abril de 2025

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Luis Roberto Cardoso Inacio
Contador CRC 1RJ-109.628/O-0

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 2024 e 2023

(Em milhares de reais - R\$)

	Notas	2024		2023	
		Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo					
Circulante		3.024	1,3	7.087	5,29
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.104	0,90	7.083	5,29
Disponibilidades		6	-	2	-
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)		6	-	1	-
Depósitos bancários - outros bancos		-	-	1	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez		2.098	0,90	7.081	5,29
Letras do Tesouro Nacional		2.098	0,90	7.081	5,29
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		-	-	4	-
Cotas de fundos de investimento		-	-	4	-
Bradesco Corporate FIC RF Referenciado DI Federal Extra		-	-	4	-
Outros valores e bens		920	0,40	-	-
Outros valores a receber		920	0,40	-	-
Aluguéis a receber		920	0,40	-	-
Não circulante		229.810	99,04	126.829	94,77
Ativos financeiros de natureza imobiliária	5	229.810	99,04	126.829	94,77
Imóveis		229.810	99,04	126.829	94,77
Imóveis mantidos para renda		229.810	99,04	126.829	94,77
Total do ativo		232.834	100,34	133.916	100,06
Passivo					
Circulante		797	0,34	91	0,06
Valores a pagar		797	0,34	91	0,06
Dividendos a distribuir	17	683	0,29	-	-
Serviços de auditoria		9	-	12	0,01
Consultoria técnica		61	0,03	32	0,02
Outras obrigações diversas		3	-	1	-
Taxa de administração (*)	15	21	0,01	46	0,03
Taxa de gestão (*)	15	20	0,01	-	-
Total do passivo		797	0,34	91	0,06
Patrimônio líquido		232.037	100,00	133.825	100,00
Capital Social		168.907	72,79	129.711	96,92
Lucros acumulados		63.268	27,21	4.114	3,08
Total do passivo e do patrimônio líquido		232.037	100,05	133.916	100,06

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 15)

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

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
Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R\$, exceto o valor unitário das cotas)

Composição do resultado do exercício	Notas	2024	2023
Resultados		66.213	1.854
Resultado com ativos de natureza imobiliária		65.667	1.494
Receita de aluguéis	6	4.689	27
Ajuste a valor justo com propriedades para investimento	5	60.978	1.467
Resultado com ativos de natureza não imobiliária		262	348
Resultado com operações compromissadas		266	339
Cotas de Fundos de investimento		(4)	9
Outras receitas operacionais		284	12
Outras rendas operacionais		284	12
Despesas		(5.514)	(5.827)
Despesas com ativos de natureza imobiliária		(2.369)	(4.749)
Manutenção e conservação de imóveis		(827)	(82)
Despesas tributárias		(839)	-
Despesas condominiais		(703)	-
Outras Taxas ou Impostos		-	(1.886)
Despesa com IPTU		-	(2.781)
Despesas de serviços técnicos especializados		(1.900)	(478)
Auditoria e custódia		(43)	(14)
Assessoria técnica		(679)	(431)
Consultoria jurídica		(37)	(33)
Serviços de avaliação		(13)	-
Comissões e corretagens		(904)	-
Seguros		(224)	-
Despesas da Administração e Gestão		(636)	(465)
Administração	14	(616)	(465)
Gestão	14	(20)	-
Demais despesas		(609)	(135)
Despesas com cartório		(54)	(1)
Publicações e correspondências		(15)	-
Taxa de fiscalização CVM		(20)	(13)
Taxa ANBIMA		(4)	-
Despesas do sistema financeiro		-	(29)
Outros Serviços Especializados		-	(3)
Outras despesas		(516)	(89)
Resultado líquido no exercício		60.699	(3.973)
Quantidade de cotas		1.340.236,0000	1.047.996,0000
Lucro por cota - valor em R\$		45,28	(3,79)

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

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

Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Notas	Capital Social	Gastos na emissão de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022		33.000	(100)	8.225	41.125
(+) Cotas emitidas	12	96.711	-	-	96.711
(-) Gastos na emissão de cotas		-	(38)	-	(38)
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	(3.973)	(3.973)
Em 31 de dezembro de 2023		129.711	(138)	4.252	133.825
(+) Cotas emitidas	12	39.196	-	-	39.196
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício		-	-	60.699	60.699
(-) Dividendos distribuídos	17	-	-	(1.683)	(1.683)
Em 31 de dezembro de 2024		168.907	(138)	63.268	232.037

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

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**Para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023***(Em milhares de reais - R\$)*

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	60.699	(3.973)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Ajuste a valor justo	(60.978)	(1.467)
(-) Resultado com cotas de fundos de investimento	4	(9)
Resultado líquido ajustado	(275)	(5.449)
Variação de ativos e passivos		
(+) Cotas de Fundos de Investimento	-	600
(-) Outros valores e bens	(920)	(3)
(+) Aumento em prov. pagos a efetuar	706	10
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(489)	(4.842)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
(-) Imóveis e terrenos - Benfeitorias	(42.003)	(85.127)
Caixa líquido das atividades de investimento	(42.003)	(85.127)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	39.196	96.673
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(1.683)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	37.513	96.673
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(4.979)	6.704
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	7.083	379
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	2.104	7.083
Variação no caixa e equivalentes de caixa	(4.979)	6.704

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

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Quintas ("Fundo") foi constituído em 13 de março de 2017 e iniciou suas atividades em 22 de março de 2018, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações do público geral.

O Fundo tem como objetivo de investimento aplicar os recursos do Fundo de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio de pagamento de remuneração advinda da exploração dos empreendimentos imobiliários e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, mediante locação, arrendamento ou outra forma legalmente permitida, bem como do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido em decorrência do perfil de investimento do Fundo e conseqüentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora") e a gestão da carteira é realizada pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda. ("Gestora").

2. Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações contábeis foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários regulamentados pelas Instruções nº 516/11 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), incluindo os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, as normas emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, desde que não conflitantes com as disposições contidas nas instruções específicas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

a) Moeda funcional

Os itens incluídos nas demonstrações contábeis são mensurados usando Reais (R\$), a moeda do principal ambiente econômico no qual o Fundo atua ("moeda funcional").

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

b) Uso de estimativas e julgamentos

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

As informações sobre julgamentos críticos referentes às políticas contábeis adotadas que tem efeitos significativos sobre os valores reconhecidos nas demonstrações contábeis do fundo estão incluídas na nota explicativa nº 3.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 01 de abril de 2025, que autorizou sua divulgação.

3. Principais práticas contábeis

As principais práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações contábeis são provenientes das normas da CVM, especialmente a Resolução nº 175/22. As demonstrações contábeis foram preparadas com base no custo histórico, com exceção dos ativos financeiros que estão mensurados pelo valor justo conforme requerido pela instrução CVM 516/11, quer sejam de natureza imobiliária ou não. As práticas de mensuração específicas estão descritas nos demais itens abaixo, conforme segue:

a) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

b) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

c) Caixa e equivalentes de caixa

São representados por depósitos bancários em instituições financeiras, incluídos na rubrica de disponibilidades e aplicações interfinanceiras de liquidez, com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias, sendo o risco de mudança no valor de mercado destes considerada imaterial.

(i) Disponibilidades

Incluem caixa e saldos positivos em conta movimento com liquidez imediata e com risco insignificante de perda de mudança de seu valor de mercado.

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

São demonstradas pelo valor de aplicação, acrescido dos rendimentos auferidos.

d) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com ativos de natureza não imobiliária - Cotas de fundos de investimento”.

e) Aluguéis a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de locação, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente, em contrapartida o resultado do período na rubrica “Receita de Aluguéis”.

Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Propriedades para investimento

Os imóveis foram adquiridos para renda e/ou para apreciação de capital no longo prazo e são classificados como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Resultado com ativos de natureza imobiliária - Ajuste a valor justo com propriedades para investimento”.

A determinação do valor justo foi realizada com projeções de fluxos de caixa descontados baseados em estimativas confiáveis de fluxos futuros de caixa, consubstanciado nos termos do contrato de aluguel ou qualquer outro contrato existente e, quando possível, em evidências externas de valores correntes de aluguéis de ativos na mesma localização e condição, usam taxas de desconto que reflitam as avaliações atuais do mercado quanto às incertezas no valor e prazo dos fluxos de caixa.

A Administradora avalia continuamente a existência de eventos que indiquem a possibilidade de alteração substancial no valor justo do imóvel classificado como propriedade para investimento.

g) Outros ativos e passivos

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

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

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

h) Lucro (Prejuízo) por cota

O lucro (prejuízo) por cota no exercício é calculado por meio na divisão do lucro (prejuízo), ponderando-se o número de cotas em circulação mensalmente.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

4. Caixa e equivalentes de caixa

A seguir apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024:

Ativos - Sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades	-	-	6
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	683,54569381	3.070,00	2.098
Total		3.070,00	2.104

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras do Tesouro Nacional, conforme demonstrativo da posição financeira.

Adiante apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2023:

Ativos - Sem vencimento	2023		
	Valor unitário	Quantidade	Valor justo
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)	822,94587682	8.605,00	7.081
Total		8.605,00	7.083

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Letras Financeiras do Tesouro, conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as propriedades para investimento adquiridas pelo Fundo estão assim representadas:

Imóvel	Posição em 2023	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 2024
Terreno Contagem (a)	126.679	42.003	60.978	229.660
Fazenda Palmital (b)	150	-	-	150

Imóvel	Posição em 2022	Benfeitorias	Ajuste a valor justo	Posição em 2023
Terreno Contagem (a)	40.085	85.127	1.467	126.679
Fazenda Palmital (b)	150	-	-	150

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516/11 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil ("Avaliadora"), estabelecida na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1830, Torre 4 - 12º andar, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 31 dezembro de 2024 e 2023.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

O detalhamento dos imóveis do Fundo está apresentado a seguir:

(a) – Imóvel Galpão – CLCT I

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

- **Endereço:** Rua das Contendas, 1807, Retiro do Taquaril - Contagem / MG
- **Registro das Matrículas:** Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem – MG Livro N° 2
- **Matrícula:** 155.707
- **Área total:** 21,04 hectares (210.442,43m²)
- **Valor de aquisição dos Terrenos:** R\$ 22.618
- **Gastos adicionais para aquisição (ITBI):** R\$ 926
- **Custo total do Terreno:** R\$ 23.544
- **Outros gastos adicionais:** R\$ 35

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Valor de mercado: R\$ 229.660 (R\$ 118.180 em 2023).

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

(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
- **Matrícula:** nº 30.803 e nº 30.806
- **Área total:** 3,100. hectares (31.000,00m²)
- **Valor de aquisição do Terreno:** R\$ 150

Valor de mercado: R\$ 150 (R\$ 150 em 2023).

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.

6. Receita de aluguéis

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 4.689 (R\$ 27 em 2023), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Receita de aluguéis”.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data 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 reguladora, 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 estiverem baseadas 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.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado

	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Operações compromissadas	-	2.098	-	2.098
Propriedade para Investimento	-	-	229.810	229.810
Total do ativo:	-	2.098	229.810	231.908

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, as quais terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024, o patrimônio líquido do Fundo é de R\$ 232.037, representado pelo montante de 1.340.236 cotas pelo valor unitário de R\$ 173,1316 cada. (R\$ 133.826 em 2023, representado pelo montante de 1.047.996 cotas, pelo valor unitário de R\$ 127,6970 cada).

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

10. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos a seguir a rentabilidade, o patrimônio líquido médio e o valor da cota do Fundo nos últimos exercícios:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	173,1316	35,58	159.612
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	127,6970	1,44	71.442

- b) Apresentamos a seguir a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024:

Data	Patrimônio líquido	Valor da cota	Rentabilidade	
			Mensal	Acumulada
31/12/23	133.826	127,6970	-	-
31/01/24	149.649	128,1523	0,36	0,36
29/02/24	149.413	127,9503	(0,16)	0,20
31/03/24	154.123	127,9008	(0,04)	0,16
30/04/24	160.832	127,6634	(0,19)	(0,03)
31/05/24	160.347	127,2782	(0,30)	(0,33)
30/06/24	160.837	127,6673	0,31	(0,02)
31/07/24	162.624	127,5752	(0,07)	(0,10)
31/08/24	165.236	127,3892	(0,15)	(0,24)
30/09/24	166.864	127,9089	0,41	0,17
31/10/24	167.779	128,6104	0,55	0,72
30/11/24	167.852	128,6660	0,04	0,76
31/12/24	232.037	173,1316	34,56	35,58

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

11. Gerenciamento de riscos

Os bens e direitos integrantes da carteira do Fundo, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito das contrapartes que poderão gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Mesmo que o Administrador mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo do e para o cotista.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Adiante estão indicados os principais riscos a que estão sujeitos os investimentos do Fundo:

Risco de mercado: consiste no risco de flutuação dos preços e da rentabilidade dos ativos do Fundo, os quais são afetados por diversos fatores de mercado, como liquidez, crédito, alterações nas políticas econômica, monetária, fiscal ou cambial, e mudanças econômicas nacionais ou internacionais. As oscilações de preços podem fazer com que determinados ativos sejam avaliados por valores diferentes aos de emissão e/ou contabilização, podendo acarretar volatilidade das cotas e perdas aos cotistas.

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma ação preventiva em relação aos riscos do fundo.

Risco de crédito: consiste no risco de inadimplimento ou atraso no pagamento pelos emissores e eventuais coobrigados dos ativos ou pelas contrapartes das operações do Fundo, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução dos ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

A administradora utiliza no gerenciamento dos riscos de crédito, sistemas e métricas para mitigá-los, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

Investimento de baixa liquidez: consiste no risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos integrantes da carteira do Fundo nos respectivos mercados em que são negociados, devido a condições específicas atribuídas a esses ativos ou aos próprios mercados em que são negociados. Em virtude de tais riscos, a Administradora poderá encontrar dificuldades para liquidar posições ou negociar os referidos ativos pelo preço e no tempo desejados, de acordo com a estratégia de gestão adotada para o Fundo, o qual permanecerá exposto, durante o respectivo período de falta de liquidez, aos riscos associados aos referidos ativos. Esses fatores podem prejudicar o pagamento de resgates e/ou amortização aos cotistas do Fundo, nos valores solicitados e nos prazos contratados.

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Os riscos acima mencionados poderão afetar o patrimônio do Fundo, sendo que o Administrador e a Gestora não poderão, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer resultado negativo na rentabilidade do Fundo, depreciação dos ativos financeiros integrantes da carteira ou por eventuais prejuízos em caso de liquidação do Fundo ou resgate de cotas, sendo os mesmos responsáveis tão somente por perdas ou prejuízos resultantes de comprovado erro ou má-fé de sua parte.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor da Cota estabelecido pela Gestora e formalizado em instrumento próprio. Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima. Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de assembleia geral, conforme recomendação do gestor. No âmbito das emissões realizadas, será assegurado aos Cotistas do Fundo direito de preferência na subscrição das cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas. A integralização das Cotas do Fundo se dará em moeda corrente nacional, nas datas e nas condições estabelecidas no boletim de subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das Cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, houve emissão de cotas no montante de R\$ 39.195, representado por 292.240 cotas (R\$ 96.711 representado por 721.080 cotas em 2023).

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 23, Parágrafo Quarto, do Regulamento, as cotas do Fundo não são resgatáveis, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. As cotas poderão ser amortizadas extraordinariamente, à critério do Administrador, mediante: (i) a prévia recomendação do Gestor nesse sentido; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas, em qualquer caso proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do Fundo.

c) Negociação das cotas

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código QNTS11. Não houve negociação de cotas em bolsa de valores no exercício.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

13. Prestação de serviços e custódia

- a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).
- b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela Hieron Patrimônio Familiar e Investimento Ltda. (“Gestora”).
- c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC).

14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas 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.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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

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 4,00% 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 nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

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 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$ 616 (R\$ 465 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ 20 (2023 não houve) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

15. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	Hieron Patrimônio Familiar e Investimento 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.

- a) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 6, junto à Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$ 20. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 14.
- c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$ 21. A despesa registrada no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e de 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na Nota Explicativa nº 14.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.

No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

- (i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) 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;
- (ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

A Lei nº 11.196/05 estendeu os benefícios do inciso III do artigo 3º da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei 14.754/23, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

1. O cotista beneficiado tem que ter menos do que 10% das cotas do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito de recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo;
2. As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
3. O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.

No caso de ganho de capital que o cotista porventura obtiver na venda de cotas, atualmente, qualquer que seja o contribuinte, há tributação a alíquota de 20%.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

17. Distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas.

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 lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 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.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos alvo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de liquidez, excluídos os custos relacionados, as despesas ordinárias, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas a realização dos ativos alvo e as demais despesas previstas no regulamento para a manutenção do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2024	2023
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	3.475	
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	-	
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	(1.257)	(2.866)
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	2.218	(2.866)
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	258	347
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	258	347
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(620)	(439)
(-) Consultoria especializada	(247)	(434)
(-) Taxa de desempenho (performance)	-	-
(-) Auditoria independente	(14)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(1.512)	(1.948)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(37)	(33)
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(54)	(1)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

Demonstrações dos resultados distribuídos		
	2024	2023
(+/-) Outras receitas/despesas	(772)	(85)
Total de outras receitas/despesas	(3.257)	(2.954)
Resultado financeiro líquido	(780)	(5.473)
Resultado financeiro líquido acumulado	(780)	(5.473)
95% do resultado financeiro líquido acumulado	-	-
Rendimentos declarados	1.683	-
(-) Rendimentos pagos antecipadamente	1.000	-
Rendimento líquido a pagar remanescente	683	-
% de distribuição sobre o resultado financeiro	104%	-

18. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 184/23:

- (i) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I;
- (ii) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J;
- (iii) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- (v) Até 08 dias após sua ocorrência, a ata de assembleia geral ordinária; e
- (vi) No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral ordinária.

19. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais no exercício auditado, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administradora do Fundo.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

20. Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

Em atendimento à Instrução CVM nº 162/22, registre-se que o Administrador, no exercício auditado, não contratou nem teve serviços prestados pela Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do 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.

21. Alterações estatutárias

Instrumento particular do Administrador em 25 de junho de 2024, resolve:

a) Aprovar a 4ª Emissão de cotas de classe Única da série 1 do Fundo, com valor nominal unitário de 134,12 para cada cota (“Cotas da 4ª Emissão” ou “Cotas”), totalizando o montante de R\$ 17.323.475,68. Os demais termos e condições serão descritos no suplemento constante do Anexo I a presente ata, sendo que as Cotas da 4ª não serão objeto de registro na CVM, tendo em vista que estas serão emitidas mediante oferta privada, destinadas aos investidores atuais e, portanto, não estão sujeitas às disposições aplicáveis às ofertas públicas de valores mobiliários previstas na Resolução CVM 160.

(b) Aprovar a contratação da HIERON PATRIMÔNIO FAMILIAR E INVESTIMENTO LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob o nº 10464748000107, como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”).

Instrumento particular do Administrador em 23 de setembro de 2024, resolve:

I. Alterar, no capítulo de “Definições” do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a definição de “Dias Úteis” para que passe vigorar conforme abaixo:

“entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3”

II. Alterar o caput do artigo 19 do Regulamento, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: “Artigo 19 – Fica autorizada a emissão de, no máximo, 19.200.000 (dezenove milhões e duzentas mil) de Cotas, até o montante total de R\$ 192.000 (duzentos milhões de reais), em uma ou mais séries, a critério da Gestora, 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”.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

III. Alterar o artigo 19 do Regulamento, parágrafo décimo segundo, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo Décimo Segundo – Na hipótese de integralização total ou parcial com imóveis, além da aprovação da ADMINISTRADORA e/ou Gestora, caso o FUNDO já esteja em funcionamento, a ADMINISTRADORA deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da operação e do valor atribuído ao bem ou direito, devendo a ADMINISTRADORA proceder à averbação na matrícula dos respectivos imóveis para que passem a constar do patrimônio do FUNDO. A integralização prevista neste parágrafo terceiro será realizada durante o prazo de duração do FUNDO, observado o disposto no respectivo boletim de subscrição ou no compromisso de investimento, conforme o caso. Sendo certo que eventuais integralizações de bens e direitos ocorrerão, obrigatoriamente, fora dos ambientes da B3.”

IV. Incluir, no artigo 19 do Regulamento, o Parágrafo Décimo Sexto, o qual passará a vigorar com a seguinte redação:

“Parágrafo Décimo Sexto - As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Módulo de Fundos (“FUNDOS21”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio do Balcão B3.”

V. Alterar o artigo 21, parágrafo primeiro, o qual passará a vigorar com a seguinte redação: “Parágrafo Primeiro – Será assegurado aos Cotistas do FUNDO direito de preferência na subscrição das cotas objeto de emissões de séries futuras de Cotas. Sendo certo que o direito de preferência irá ocorrer exclusivamente em ambiente escritural.”

VI. Observadas as alterações acima ao Regulamento listadas acima, consolidar o Regulamento, o qual passará a vigorar nos termos do Anexo I à presente.

22. Eventos subsequentes

Após a data-base em 31 de dezembro de 2024 não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO QUINTAS

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Notas explicativas às demonstrações financeiras

para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

(Em milhares de reais, exceto o valor unitário das cotas ou quando especificado)

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções nºs 181/23, 184/23 e 200/24), que 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 de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1