

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 financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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 dos resultados	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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Fundo de Investimento Imobiliário Quintas (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 13 de novembro de 2019 (data de início da nova Administração) a 31 de dezembro de 2019, 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 2019, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 13 de novembro de 2019 (data de início da nova Administração) a 31 de dezembro de 2019, 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.

Determinação do valor justo das propriedades para investimento

A determinação do valor justo das propriedades para investimento foi considerada como principal assunto de auditoria, devido a representatividade do montante, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e, pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, conforme descrito na Nota Explicativa nº 5. A Administração do Fundo contratou especialista externo para avaliação do valor justo das propriedades para investimento, tendo como metodologia as diretrizes descritas nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

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

- Análise da atualização do valor justo dos investimentos comparando os saldos preliminares que tiveram o envolvimento de especialistas para nos auxiliar na revisão da metodologia e do modelo utilizado na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas, comparando as mesmas com o relatório atual preparado;
- Análise da exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administração do Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração.
- Revisão das informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas, além de avaliar a objetividade e competência do avaliador externo contratado pela Administradora do Fundo.
- Análise da sensibilidade sobre tais premissas, para avaliar o comportamento do modelo com suas oscilações; e
- 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, 28 de abril de 2020.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1



Alexandre De Labetta Filho

Contador CRC 1SP-182.396/O

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 2019 e de 2018

(Em milhares de Reais)

ATIVO	Notas	31/12/2019	% do PL	31/12/2018	% do PL	PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Notas	31/12/2019	% do PL	31/12/2018	% do PL
Ativo circulante		<u>6.845</u>	<u>18,13</u>	<u>6.891</u>	<u>24,23</u>	Passivo circulante		<u>88</u>	<u>0,24</u>	<u>1.988</u>	<u>6,99</u>
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		<u>6.845</u>	<u>18,13</u>	<u>6.880</u>	<u>24,19</u>	Passivos financeiros de natureza não imobiliária		<u>88</u>	<u>0,24</u>	<u>1.988</u>	<u>6,99</u>
Cotas de fundos						Taxa de administração a pagar	18	44	0,12	34	0,12
Fundo de Investimento Renda Fixa	4	6.845	18,13	6.880	24,19	Taxa de consultoria		0	0,00	12	0,04
Ativos financeiros de natureza imobiliária						Auditoria e custódia		44	0,12	37	0,13
Outros valores a receber		-	-	11	0,04	Terrenos a pagar		-	0,00	1.905	6,70
Ativo não circulante		<u>31.004</u>	<u>82,11</u>	<u>23.544</u>	<u>82,76</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO	9	<u>37.761</u>	<u>100,00</u>	<u>28.447</u>	<u>100,00</u>
Investimentos						Capital Social	9	31.201	82,63	28.975	101,86
Terrenos	5	31.004	82,11	23.544	82,76	Ajuste a valor justo	5	7.425	19,66	-	0,00
						Prejuízo acumulado		(865)	(2,29)	(528)	(1,86)
TOTAL DO ATIVO		<u>37.849</u>	<u>100,23</u>	<u>30.435</u>	<u>106,99</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>37.849</u>	<u>100,24</u>	<u>30.435</u>	<u>106,99</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	Notas	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019	22/03/2018 a 31/12/2018
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DOS PERÍODOS				
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária				
Resultado com cotas de fundos		71	306	269
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária				
Ajuste a Valor Justo	5	7.425	-	269
Despesas				
Despesa de taxa de administração	10	(115)	(599)	(797)
Despesa com consultoria		(60)	(262)	(184)
Outras despesas/Receitas		(8)	(225)	(378)
		(47)	(112)	(235)
RESULTADO LÍQUIDO DOS PERÍODOS				
		7.381	(293)	(528)

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ: 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações dos fluxos de caixa - Método indireto

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

(Em milhares de Reais)

	13/11/2019 a 31/12/2019	01/01/2019 a 12/11/2019	22/03/2018 a 31/12/2018
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucro líquido / (prejuízo) dos períodos	7.381	(293)	(528)
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa			
Resultado com aplicação de contas de fundos	(71)	(306)	(269)
Ajuste a Valor Justo	(7.425)	-	(269)
	(115)	(599)	(1.066)
Variação de ativos			
Fundo de investimento renda fixa	107	304	(6.611)
Outros valores a receber	2	9	(11)
Variação de passivos			
Taxa de administração a pagar	44	(34)	34
Taxa de consultoria	(12)	-	12
Auditoria e custódia	5	2	37
Terrenos a pagar	-	(1.904)	1.905
Outros valores a pagar	-	-	-
Caixa Líquido aplicado nas (proveniente das) atividades operacionais	31	(2.222)	(5.700)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Aquisição de imóveis	(31)	(4)	(23.275)
			-
Caixa líquido aplicado nas atividades de investimento	(31)	(4)	(23.275)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Recebimento pela integralização de cotas	-	2.226	28.975
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	-	2.226	28.975
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no início dos períodos	-	-	-
Caixa e equivalentes de caixa no final dos períodos	-	-	-
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-	-

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”); (iii) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (iv) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (vi) cotas de outros FII; (vii) certificados de Recebíveis Imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (viii) Letras Hipotecárias; (ix) Letras de Crédito Imobiliário; (x) Letras imobiliárias garantidas; e (xi) outros ativos permitidos nos termos da Instrução CVM 472.

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

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

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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.

Em 28 de abril de 2020, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo.

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.

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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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 Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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**

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para instrumentos financeiros mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

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

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

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

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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**(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”.

(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

4. Aplicações financeiras

Descrição	Tipo	Vencimento	31/12/2019	31/12/2018
Bradesco Fundo de Investimento Renda Fixa Referenciado DI Federal	Cotas de Fundo	Sem vencimento	6.845	-
Votorantim Fundo de Investimento Soberano Renda Fixa	Cotas de Fundo	Sem vencimento	-	6.880
Total			6.845	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.

5. Propriedades para investimento

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

- Terreno: Localizados na cidade de Contagem - MG
- Registro das Matrículas: Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Contagem – MG Livro N° 2
- Matrícula: 155.707
- Área total: 210.442,43m2
- Valor de aquisição dos Terrenos: R\$ 22.618
- Gastos adicionais para aquisição (ITBI): R\$ 926
- Custo total do Terreno: R\$ 23.544
- Outros gastos adicionais: R\$ 35
- Ajuste a valor justo conforme laudo de avaliação: R\$ 7.425
- Valor justo do terreno em 31 de dezembro de 2019: 31.004
- Denominação: Remanescente da Fazenda Boa Vista e Pasto ou Retido do Taquaril.

O laudo de avaliação foi embasado nas diretrizes nas normas ABNT, NBR 14653-1, NBR 14653-2 e NBR 14653-4.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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

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.

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.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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--Continuação

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

7. Rentabilidade do Fundo

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2019 foi positiva em 24,30%.

A rentabilidade do Fundo no período findo em 31 de dezembro de 2018 foi negativa em (1,82)%.

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 exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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 2019 o patrimônio líquido do Fundo está composto por 313.496 cotas, que totalizam o montante de R\$ 37.761.

Fica autorizada a emissão de, no máximo, 11.000.000 de Cotas, até o montante total de R\$ 110.000, em uma ou mais séries, a critério da Administradora, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento ("Emissão Autorizada"). As Cotas corresponderão a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, tendo a forma nominativa e escritural.

Não houve amortização de cotas, e foram emitidas as seguintes cotas durante o exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

10. Encargos do Fundo**a) Taxa de administração e gestão**

Até a data 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 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A partir de 23 de setembro de 2019 a administradora receberá, pelos serviços de administração e gestão do Fundo, a remuneração equivalente a 0,40% a.a. (quarenta 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 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

10. Encargos do Fundo--Continuação**a) Taxa de administração e gestão--Continuação**

A partir de 13 de novembro de 2019 a Administradora receberá uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a 0,30% a.a. (trinta 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\$ 30 atualizado, anualmente, pela variação positiva do IPCA/IBGE, com data base em 01 de outubro de 2019.

A Taxa de Administração também compreende a remuneração a ser paga pelos serviços de gestão, custódia e controladoria do Fundo, bem como a escrituração de suas Cotas.

Em 31 de dezembro de 2019 a despesa com taxa de administração foi de R\$ 322 (R\$ 184 em 2018).

Não há cobrança de taxa de ingresso ou de saída 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: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

11. Custódia e tesouraria**a) Prestadores de serviços ao Fundo**

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

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

12. Taxa de performance

Não haverá cobrança de Taxa de Performance.

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%.

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 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. Transações com partes relacionadas

Conforme Instrução CVM nº 514 de 27 de dezembro de 2011, foram realizadas as seguintes transações entre o Fundo e a Administradora, Gestora ou parte a eles relacionada no exercício conforme abaixo:

Transação com parte relacionada	2019	Parte relacionada
Saldo a pagar de Taxa de Administração	44	Administradora/Gestora
Despesas com Taxa de Administração	322	Administradora/Gestora
Transação com parte relacionada	2018	Parte relacionada
Cotas do Fundos Votorantim Soberano	6.880	Administradora/Gestora
Saldo a pagar de Taxa de Administração	34	Administradora/Gestora
Despesas com Taxa de Administração	184	Administradora/Gestora

Fundo de Investimento Imobiliário Quintas

CNPJ nº 27.368.617/0001-10

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração as demonstrações financeiras

Períodos de 01 de janeiro de 2019 a 12 de novembro de 2019 (data de transferência da Administração), 13 de novembro de 2019 a 31 de dezembro de 2019 e 22 de março 2018 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2018

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

19. Alteração estatutária

Conforme Ata e Lista de Presença da Assembléia Geral Extraordinária realizada em 30 de outubro de 2019, foi aprovada a substituição da Administração do Fundo para Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA, e a Gestão para Hieron Patrimônio Familiar e Investimento LTDA. A transferência ocorreu a partida abertura do dia 13 de novembro de 2019.

20. Eventos susquentes

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus, que é uma situação em rápida evolução, impactou adversamente as atividades econômicas globais. O rápido desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Adicionalmente, certas ações da Organização dos Países Exportadores de Petróleo e a Rússia também trouxeram aumento na volatilidade nos mercados financeiros e de capitais. Estes eventos podem ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação subsequente da carteira do Fundo, cuja a quota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado. A Administradora e a Gestora não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2019, como resultado destes eventos subsequentes, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta à pandemia.

21. Diretor e contador

Marcos Wanderley Pereira
Diretor

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

* * *