

High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário

Responsabilidade Limitada

[Anteriormente denominado High Fundo de
Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário]

CNPJ nº 40.343.867/0001-64

[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 em 30 de junho de 2025

Ref.: Relatório nº 259AN-005-PB



Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis para o exercício findo em 30 de junho de 2025	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

Aos Cotistas e à Administradora do

High Fundo de Investimento Agro - Fiagro - Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro - Fiagro - Imobiliário)
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda)

São Paulo – SP

Opinião com ressalva

Examinamos as demonstrações contábeis do High Fundo de Investimento Agro - Fiagro - Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 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, exceto pelos possíveis efeitos do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do High Fundo de Investimento Agro - Fiagro - Imobiliário Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, 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 com ressalva

Relatório de auditoria de fundos investidos

Conforme nota explicativa nº 5 b, em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía investimentos em cotas do High Fundo de Investimento Imobiliário e do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário (“fundos investidos”), nos montantes de R\$ 1.876 mil e R\$56 mil, correspondente a 32,09% e 0,95% de seu Patrimônio Líquido, respectivamente. A auditoria das demonstrações contábeis dos fundos investidos referente aos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 30 de junho de 2025 foram conduzidas sob nossa responsabilidade, cujo relatórios de auditoria foram emitidos em 04 de abril de 2025 e 29 de setembro de 2025 com opiniões modificadas em função da ausência de demonstrações contábeis auditadas da sociedade de propósito específico (SPE), investida do Fundo High Fundo de Investimento Imobiliário, que representava 100,10% do patrimônio líquido do fundo investido e em função do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário investir 11,77% de seu patrimônio líquido no High Fundo de Investimento Imobiliário.

Desta forma, considerando que não obtivemos evidências suficientes e apropriadas de auditoria, não nos foi possível determinar os eventuais ajustes, se houver, nas demonstrações contábeis do Fundo em 30 de junho de 2025, referente a esses investimentos, em virtude da citada limitação.

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 com ressalva.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) 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. Além do assunto descrito na seção “Base para opinião com ressalva”, determinamos que os assuntos descritos abaixo são os principais assuntos de auditoria a serem comunicados em nosso relatório.

Certificados de recebíveis do agronegócio

(Conforme Nota Explicativa no 5 a – Títulos e valores mobiliários)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um PAA

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, é destinado a investidores em geral e tem por objetivo investir em empreendimentos do agronegócio por meio de aquisição de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”), que estão avaliados ao seu valor justo. Em 30 de junho de 2025, o valor justo desses investimentos montava R\$ 3.751 mil, o equivalente a 64,15% do Patrimônio Líquido do Fundo. Dessa forma, em nosso julgamento a existência, a valorização e realização desses ativos, são assuntos relevantes para fins de auditoria.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, foram entre outros: **(i)** conciliação contábil da carteira; **(ii)** recálculo do valor justo dos ativos, com base na projeção do fluxo de recebimento dos papéis, descontados a valor presente na nossa data base; **(iii)** verificação dos termos de securitização dos certificados de recebíveis do agronegócio utilizados como base para o recálculo, devidamente formalizados; **(iv)** verificação dos registros de custódia destes ativos, por meio de circularização via IMercado (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão); **(v)** exame da liquidação financeira, do pagamento de juros e amortizações dos recebíveis; 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 obtidas, entendemos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para o reconhecimento e mensuração do valor justo do investimento em certificados de recebíveis do agronegócio e o respectivo resultado obtido no exercício são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis do Fundo tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins comparativos, foram examinados por nós e emitimos nosso relatório de auditoria em 27 de setembro de 2024, com modificação em função do mesmo assunto descrito acima na seção Base para opinião com ressalva.

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 Imobiliário 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 dentro das prerrogativas previstas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), 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 obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora;

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administradora, 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; e
- 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também 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, 30 de setembro de 2025

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



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

High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada (Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	2025		2024	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	6.207	106,16	6.001	101,29
Caixa e equivalentes de caixa	520	8,89	274	4,62
Disponibilidades	2	0,03	2	0,03
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	2	0,03	2	0,03
Aplicações interfinanceiras de liquidez	518	8,86	272	4,59
Notas do Tesouro Nacional	518	8,86	272	4,59
Ativos de natureza imobiliária	1.932	33,04	1.159	19,56
Cotas de fundos imobiliários	1.932	33,04	1.159	19,56
High Fundo de investimento Imobiliário	1.876	32,09	1.159	19,56
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imob	56	0,95	-	-
Ativos de natureza não imobiliária	3.751	64,15	4.566	77,08
Certificado de recebíveis do agronegócio	3.751	64,15	4.566	77,88
Certificado de recebíveis do agronegócio	3.751	64,15	4.566	77,88
Outros valores e bens	4	0,07	2	0,03
Despesas antecipadas	4	0,07	2	0,03
Despesas diversas	4	0,07	2	0,03
Total do ativo	6.207	106,16	6.001	101,29
Passivo				
Circulante	360	6,16	77	1,29
Valores a pagar	360	6,16	77	1,29
Dividendos a distribuir	276	4,72	50	0,84
Serviços de auditoria	7	0,12	18	0,30
Serviços bancários	4	0,07	-	-
Taxa de escrituração (*)	3	0,05	4	0,07
Taxa de administração (*)	15	0,26	-	-
Taxa de gestão (*)	5	0,09	-	-
Taxa de performance (*)	50	0,86	5	0,08
Total do passivo	360	6,16	77	1,29
Patrimônio líquido	5.847	100,00	5.924	100,00
Capital Social	5.825	99,62	5.825	429,26
Lucros acumulados	22	0,38	99	7,30
Total do passivo e do patrimônio líquido	6.207	106,16	6.001	101,29

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº14)

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

High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada (Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações do resultado

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais)

Composição do resultado do exercício	2025	2024
Resultados	942	982
<u>Resultado com ativos de natureza imobiliária</u>	165	58
Receita de dividendos	2	-
Resultado com cotas de fundos imobiliários	163	58
<u>Resultado com ativos de natureza não imobiliária</u>	777	924
Resultado com operações compromissadas	34	55
Resultado com títulos privados	743	869
Despesas	(359)	(279)
<u>Despesas de serviços técnicos especializados</u>	(68)	(123)
Auditoria e custódia	(13)	(76)
Escrituração	(44)	(47)
Assessoria técnica	(1)	-
Comissões e corretagens	(10)	-
<u>Despesas da Administração e Gestão</u>	(280)	(115)
Administração	(180)	(100)
Gestão	(55)	(10)
Performance	(45)	(5)
<u>Demais despesas</u>	(11)	(41)
Taxa de fiscalização CVM	(3)	(3)
Taxa B3	(7)	(26)
Taxa ANBIMA	(1)	(1)
Outras despesas	-	(11)
Resultado líquido no exercício	583	703
<i>Quantidade de cotas</i>	<i>248.252,0000</i>	<i>248.252,0000</i>
<i>Lucro por cota - valor em R\$</i>	<i>2,35</i>	<i>2,87</i>

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

High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada (Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)

CNPJ: 40.343.867/0001-64

(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 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de Reais)

	Capital Social	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 30 de junho de 2023	5.825	(40)	5.785
		(22)	
(-) Dividendos distribuídos	-	(564)	(564)
(+ / -) Lucro líquido do exercício	-	703	703
Em 30 de junho de 2024	5.825	99	5.924
(-) Dividendos distribuídos	-	(660)	(660)
(+ / -) Lucro líquido do exercício	-	583	583
Em 30 de junho de 2025	5.825	22	5.847

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

High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada (Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)

CNPJ: 40.343.867/0001-64

(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 30 de junho de 2025 e 2024

(Em milhares de reais - R\$)

	2025	2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	583	703
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com certificados de recebíveis do agronegócio	(743)	(869)
(-) Resultado com cotas de fundos imobiliários	(163)	(58)
Resultado líquido ajustado	(323)	(224)
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(+/-) Cotas de fundos de investimento	(610)	(1.101)
(+/-) Certificado de recebíveis do agronegócio	1.558	1.780
(+/-) Outros valores e bens	(2)	6
(+/-) Valores a pagar	7	9
(+/-) Despesas antecipadas	-	1
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	630	471
	-	
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(-) Dividendos pagos aos cotistas	(384)	(586)
Caixa líquido das atividades de financiamento	(384)	(586)
Variação no caixa e equivalentes de caixa	246	(115)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	274	389
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	520	274
Variação no caixa e equivalentes de caixa	246	(115)

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

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

1. Contexto operacional

O High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada (“Classe”) foi constituído em 11 de novembro de 2020 e iniciou suas atividades em 03 de maio de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Destina-se a receber aplicações de investidores exclusivamente profissionais, em razão da distribuição das cotas por meio de uma oferta pública com esforços restritos, observado que a qualquer tempo a Administradora está autorizada, independentemente de aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a registrar as Cotas de emissão do Fundo perante a B3 para fins de negociação no mercado secundário para o público em geral, na forma autorizada pelo artigo 15, 2º da Instrução CVM 476, hipótese em que as Cotas passarão a ser destinadas aos investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN n.º 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

O Fundo tem como objetivo de investimento proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme Política de Investimento definida abaixo, por meio da aquisição preponderante de ativos de origem agroindustrial, nos termos do artigo 20-A da Lei n.º 8.668/93.

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 consequentemente, 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 pelo Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”) e a gestão da carteira é realizada pela High Asset Management Ltda (“Gestora”).

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código HGAG11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024:

Ticker (Valores expressos em reais)	2025
Junho/2024	16,60
Julho/2024	17,22
Agosto/2024	18,50
Setembro/2024	15,55
Outubro/2024	16,04
Novembro/2024	12,00
Dezembro/2024	11,40
Janeiro/2025	9,20
Fevereiro/2025	12,85
Março/2025	14,98
Abril/2025	14,99
Maior/2025	13,50
Junho/2025	15,16

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Ticker (Valores expressos em reais)	2024
Junho/2023	28,90
Julho/2023	26,00
Agosto/2023	24,95
Setembro/2023	25,01
Outubro/2023	23,65
Novembro/2023	22,45
Dezembro/2023	23,50
Janeiro/2024	25,50
Fevereiro/2024	22,80
Março/2024	21,00
Abril/2024	20,00
Maió/2024	17,00
Junho/2024	16,60

2. Apresentação e elaboração das demonstrações contábeis

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.

Essas demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 30 de setembro de 2025, que autorizou sua divulgação.

Moeda funcional

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

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. 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:

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

a) 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.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) 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.

d) 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.

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.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

(i) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

e) 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 cotas de fundos imobiliários”.

f) Ativos financeiros de natureza imobiliária

(i) Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “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.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e 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.

As variações no valor contábil dos ativos financeiros mensurados ao valor justo são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

g) Demonstração do fluxo de caixa

Para fins da demonstração do fluxo de caixa o Fundo utiliza o método indireto.

Os valores considerados como caixa equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades e as aplicações financeiras com conversibilidade imediata, conforme especificado no item “e”.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

h) 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.

i) Lucro por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 30 de junho de 2025 e 2024:

Ativos - sem vencimento	2025		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)		117	518
Total		117	520

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Notas do Tesouro Nacional – série B, conforme balanço patrimonial.

Ativos - sem vencimento	2024		
	Valor unitário	Quantidade	Valor Justo
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)		445	272
Total		445	274

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em Notas do Tesouro Nacional – série B, conforme balanço patrimonial.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários de natureza não imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024:

2025			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de recebíveis do agronegócio	4.064	3.751	Acima de 365 dias

2024			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
Certificado de recebíveis do agronegócio	4.704	4.566	Acima de 365 dias

b) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Abaixo apresentamos a posição de títulos e valores mobiliários de natureza imobiliária em 30 de junho de 2025 e 2024:

2025			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
High Fundo de Investimento Imobiliário	18.094	1.876	Sem vencimento
HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade limitada	790	56	Sem vencimento

2024			
Descrição	Quantidade	Valor de mercado	Faixa de vencimento
High Fundo de Investimento Imobiliário	23.450	1.159	Sem vencimento

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

• **Fundo de Investimento - High Fundo de Investimento Imobiliário**

O High Fundo de Investimento Imobiliário é um Fundo de Investimento Imobiliário constituído em 16 de abril de 2021 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, iniciou suas atividades em 04 de novembro de 2022, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 178/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que aceite, os riscos associados ao investimento no Fundo.

É objetivo do High Fundo de Investimento Imobiliário proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme a política de investimento definida no regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos (i) nos ativos imobiliários, podendo se utilizar de alavancagem por meio de cessão de créditos imobiliários oriundos destes. Tais investimentos deverão ser rentabilizados mediante (a) pagamento de remuneração advinda da exploração dos ativos imobiliários do Fundo, e/ou (b) aumento do valor patrimonial das cotas, advindo (b.1) da valorização dos ativos imobiliários e outros ativos; (b.2) da alienação, à vista ou a prazo, dos ativos imobiliários e outros ativos e/ou (b.3) da amortização de passivo decorrente de cessão de créditos oriundos dos ativos imobiliários, com recursos advindos de sua exploração, conforme permitido pelo regulamento, pela lei e regulamentação expedida pela CVM.

O Fundo é detentor de 18.094 ações do High Fundo de Investimento Imobiliário, as quais representam o montante no valor de R\$ 1.876.

O High Fundo de Investimento Imobiliário teve seu exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024 e teve suas demonstrações contábeis publicadas com abstenção de opinião.

• **Fundo de Investimento - HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade limitada**

HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade limitada, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 178/22 e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, que aceite, os riscos associados ao investimento no Fundo.

A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e construídos, terrenos ou edificações em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados (“Ativos Alvo”); (ii) exploração dos Ativos Alvo, por meio de locação;

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

e (iii) eventual comercialização dos Ativos Alvo, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

O Fundo é detentor de 790 ações do HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade limitada, as quais representam o montante no valor de R\$ 56.

O HGI Créditos Imobiliários Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade limitada, teve seu exercício social encerrado em 30 de junho de 2025 e teve suas demonstrações contábeis publicadas com ressalva.

• **Certificado de Recebíveis do Agronegócio**

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, a composição dos investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio estão dispostas a seguir:

2025:

<i>Emissor</i>	<i>Código do ativo</i>	<i>Vencimento</i>	<i>Taxa a mercado (%)</i>	<i>Valor R\$</i>
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	1.298
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	914
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	918
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	621
Total				3.751

2024:

<i>Emissor</i>	<i>Código do ativo</i>	<i>Vencimento</i>	<i>Taxa a mercado (%)</i>	<i>Valor R\$</i>
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	1.986
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	966
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	961
Canal Sec	CRA0230040I	15/03/2033	IPCA + 11,00% a.a	653
Total				4.566

Segue a movimentação com Certificados de Recebíveis do Agronegócio nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e de 2024:

CRA	2025	2024
Saldo Inicial	4.566	5.477
Aquisição	-	5.171
Vendas	(596)	(5.893)
Amortização/Juros	(962)	(968)
Apropriação de Rendimentos	743	869
Saldo Final	3.751	4.566

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

6. 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.

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
Cotas de fundo imobiliário	-	1.932	-	1.932
Operações compromissadas	-	518	-	518
Certificado de Recebíveis do Agronegócio	-	3.751	-	3.751
Total do ativo:	-	6.201	-	6.201

7. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, equivalente ao valor do patrimônio líquido do Fundo.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

8. Patrimônio líquido

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

As cotas, correspondentes a frações ideais do patrimônio do Fundo, serão escriturais e nominativas e escritural, as quais assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere a direitos políticos e aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 248.252,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$23,5540 totalmente subscritas e integralizadas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$5.847 (248.252,0000 cotas, cujo valor unitário é de R\$23,8637 totalmente subscritas e integralizadas, perfazendo o montante de R\$5.924 em 2024).

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

- a) Apresentamos abaixo 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 30/06/2025	26,2140	9,85	5.942
Exercício findo em 30/06/2024	23,8637	2,41	5.923

(*) O valor da cota teórica desconsidera os efeitos das amortizações e distribuições realizadas pelo Fundo.

- b) Apresentamos abaixo a rentabilidade mensal da cota do Fundo durante o exercício findo em 30 de junho de 2025:

Rentabilidade			
Data	Valor da cota	Fundo	
		Mensal	Acumulada
30/06/24	23,8637	-	-
31/07/24	23,9095	0,19	0,19
31/08/24	23,8275	(0,34)	(0,15)
30/09/24	23,7015	(0,53)	(0,68)
31/10/24	23,5913	(0,47)	(1,14)
30/11/24	23,4767	(0,49)	(1,62)
31/12/24	23,3409	(0,58)	(2,19)
31/01/25	23,7736	1,85	(0,38)
29/02/25	23,7214	(0,22)	(0,60)
31/03/25	24,0795	1,51	0,90
30/04/25	24,4577	1,57	2,49
31/05/25	24,3915	(0,27)	2,21
30/06/25	23,5540	(3,43)	(1,30)

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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

10. 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.

Abaixo 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.

Risco de crédito: Consiste no risco de inadimplemento 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.

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.

Risco relacionados à realização de operações com derivativos: realização de operações no mercado de derivativos pelo Fundo poderá acarretar variações no valor de seu patrimônio líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, resultar em perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas, inclusive perda total do capital investido pelos Cotistas ou a ocorrência de patrimônio líquido negativo, com a consequente obrigação de aportes adicionais pelos Cotistas.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no regulamento do Fundo, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

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.

11. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo será de, inicialmente, até 2.000.000 de cotas, com preço de subscrição de R\$ 1 (cem reais) por cota, o qual será acrescido da taxa de distribuição primária, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 200 (duzentos mil reais), sem considerar a taxa de distribuição primária, e, no mínimo, de 100.000 cotas, equivalente a R\$ 10 (dez mil reais), sem considerar a taxa de distribuição primária.

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, a administradora, conforme recomendação da gestora, poderá realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total de R\$ 10.000 (dez milhões de reais) sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de cotas do Fundo; e (b) prevejam direito de preferência aos cotistas.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá à administradora, conforme a orientação da gestora, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou, ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão, podendo em qualquer caso considerar acréscimo ou desconto; ou (iv) valor apresentado pela gestora e aprovado pela administradora, com base na viabilidade das novas cotas.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve integralização/emissão de novas cotas.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º da instrução CVM nº 175/22, 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.

Nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização e resgate de cotas.

c) Negociação das cotas

As cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observados o disposto no Regulamento do Fundo.

12. 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 High Asset Management Ltda (“Gestora”).
- c) Os títulos privados estão custodiados na B3 S.A., as cotas dos fundos de investimentos administrados pela mesma Administradora estão custodiadas na Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

13. Remuneração da administração

• **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, tesouraria, controladoria, e custódia será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo mensal de R\$ 15 (quinze mil reais). A taxa de administração é paga mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente e tem seu provisionamento diário.

Pelos serviços de gestão dos ativos constantes na carteira do Fundo e consultoria especializada, a Gestora e a Consultora receberão uma remuneração equivalente a 1,00% (um por cento) ao ano, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão e Consultoria”). A gestora será devida o montante mínimo mensal de R\$ 5 (cinco mil reais) e o excedente será devido ao consultor imobiliário mensalmente.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de administração registrada foi de R\$180 (R\$100 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas da Administração e Gestão - Administração”.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R\$ R\$55 (R\$10 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas da Administração e Gestão - Gestão”.

- **Taxa de performance**

Adicionalmente à remuneração acima prevista, o Fundo com base em seu resultado, remunera a Gestora mediante o pagamento do equivalente a 20% do que exceder 100% do CDI ou 20% do que exceder IPCA+2% (o que for maior dentro do período contabilizado).

A taxa de *performance* é apurada e provisionada por dia útil, até o último dia útil de cada semestre civil e paga a Gestora no mês subsequente ao encerramento do semestre civil, a partir de 02 de janeiro de 2024, já deduzidas todas as demais despesas do Fundo, inclusive a taxa de administração. Não há incidência de taxa de *performance* quando o valor da cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa de taxa de performance registrada foi de R\$ 45 (R\$ 5 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Despesas da Administração e Gestão - Performance”.

- **Demais taxas**

Não será devido pelos cotistas taxas de ingresso e/ou saída em razão de aplicações de recursos no Fundo e quando do resgate de suas cotas.

Pelos serviços de escrituração das cotas, o Fundo pagará diretamente à Administradora a remuneração mensal de R\$2 (dois mil reais), acrescida dos valores unitários por cotista, conforme faixa escalonada constante nas regras de valores da tabela abaixo (“Taxa de Escrituração”), a qual é parcela integrante da Taxa de Administração e não implicará na majoração da Taxa de Administração Específica:

Quantidade de Cotistas		
De	Até	Valor unitário por Cotista
0 (zero)	2.000 (dois mil)	R\$ 1,40 (um real e quarenta centavos)
2.001 (dois mil e um)	10.000 (dez mil)	R\$ 0,95 (noventa e cinco centavos)
Acima de 10.000 (dez mil)		R\$ 0,40 (quarenta centavos)

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve despesa com taxa de escrituração no montante de R\$44 (R\$47 em 2024).

14. Transações com partes relacionadas

São consideradas partes relacionadas ao Fundo as seguintes entidades:

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestor:	High Asset Management 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 30 de junho de 2025, o Fundo possui depositado o montante de R\$ 2, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (“Administradora”).
- b) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R\$5. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- c) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R\$15. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- d) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R\$3. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 a título de taxa de escrituração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.
- e) Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de performance no montante de R\$50. A despesa registrada nos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024 a título de taxa de performance encontra-se divulgada na nota explicativa nº 13.

15. 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.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

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, 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, de isenção do imposto de renda sobre as distribuições pagas a cotistas Pessoa Física, nas seguintes condições:

- (i) 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;
- (ii) As cotas do Fundo têm que ser negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão organizado; e
- (iii) O Fundo tem que ter, no mínimo, 100 cotistas.
- (iv)

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%.

16. Distribuição de resultados

O Art. 20-F, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, não prevê a aplicabilidade do parágrafo único do Art. 10 aos fundos classificados como FIAGRO, de modo que não se sujeitam à modalidade de distribuição de rendimentos aplicável aos Fundos Imobiliários. Sendo assim, deve ser observada a política de distribuição de rendimentos descrita no regulamento do Fundo de acordo com a política adotada pela Administradora.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

O resultado auferido em um determinado período poderá, a critério do Administradora, com base em recomendação da Gestora, ser distribuído 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 poderá ser pago no 10º (décimo) dia útil dos meses de fevereiro e agosto, ou terá a destinação que lhe der a assembleia geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora.

Entende-se por lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo o regime de competência 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

	2025	2024
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	448	574
(+) Resultado na venda de ativos imobiliários representados por TVM	15	-
(+/-) Outras receitas/despesas de ativos imobiliários representados por TVM	2	1
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	465	575
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+) Receitas de juros de aplicações financeiras	20	-
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	11	53
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	31	53
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(237)	(120)
(-) Custódia dos títulos e valores mobiliários do FII	(5)	-
(-) Auditoria independente	(14)	(50)
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(10)	(31)
(-) Comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FII	(-7)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(30)	(47)
Total de outras receitas/despesas	(193)	(248)
Resultado contábil líquido	583	380
Resultado contábil líquido acumulado	682	380
95% do resultado contábil líquido acumulado	525	361
Rendimentos declarados	660	564
Rendimentos pagos antecipadamente	(384)	(586)

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

	2025	2024
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	50	72
Rendimentos líquidos a pagar remanescente	276	50
% de distribuição sobre o resultado financeiro	113%	148%

17. Política de divulgação de informações

A administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo, nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico, cujo conteúdo reflete o anexo 39-II;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do exercício:
 - a) As demonstrações financeiras;
 - b) O relatório do administrador;
 - c) O relatório do auditor independente; e
 - d) O formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V;
- (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.

18. Demandas judiciais

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

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

Em atendimento à Instrução CVM nº 381/03, 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.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

20. Alterações estatutárias

Conforme ato do administrador, realizado em 30 de junho de 2025, ficou resolvido:

(i) Alterar o Regulamento do Fundo ("Regulamento") a fim de adaptá-lo aos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("CVM 175"), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, no que já for aplicável, sem alteração do objetivo e política de investimento e das taxas remuneratórias do Fundo, com destaque para as seguintes alterações, que são estruturais e não implicam alteração das características específicas do Fundo, sem prejuízo das demais alterações necessárias à adaptação à CVM 175, conforme descritas no Regulamento:

a) Em razão da nova estrutura prevista na regulamentação, o Fundo passará a ser denominado HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, e contará com uma única classe, denominada "ÚNICA CLASSE DE COTAS DO HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO – FIAGRO – IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" ("Classe"); e

b) Conforme previsto no Regulamento, a responsabilidade dos cotistas passará a ser limitada ao valor por eles subscrito no Fundo, de modo que à denominação da Classe foi acrescido o sufixo "Responsabilidade Limitada"

(ii) Consolidar no Regulamento a alteração prevista neste Instrumento, de forma que a nova versão do Regulamento passará a vigor a partir de 30 de junho de 2025.

21. Eventos subsequentes

Após a data-base em 30 de junho de 2025, até a data de aprovação das demonstrações contábeis, não houve eventos subsequentes que requeressem divulgação.

22. 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 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.

**High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário Responsabilidade limitada
(Anteriormente denominado High Fundo de Investimento Agro – Fiagro – Imobiliário)**

CNPJ: 40.343.867/0001-64

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

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações contábeis

Para os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

* * *

RICARDO FUSCALDI DE FIGUEIREDO BAPTISTA

Diretor responsável

Karen Miyazaki

Contadora CRC – SP-262221/O-1