High Fundo de Investimento Imobiliário
CNPJ nº 41.778.415/0001-78

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. - CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações contábeis acompanhadas do relatório do auditor independente em 31 de dezembro de 2024

Ref.: Relatório nº 253K6-014-PB

Índice

	Página
Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis	3
Demonstrações contábeis	7
Notas explicativas da administração às demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024	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 administração do
High Fundo de Investimento Imobiliário
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
São Paulo – SP

Opinião

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

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

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações 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 aplicáveis às auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, 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.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados

Ênfase

Reemissão das demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024

Conforme divulgado na Nota Explicativa nº 2.1, as demonstrações contábeis referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 estão sendo reemitidas com o objetivo de refletir a disponibilização, pela administração, de evidências quanto às informações financeiras de companhia investida e a conclusão de nossos procedimentos de auditoria relacionados. Desta forma, as demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, anteriormente por nós auditadas, cujo relatório de auditoria, emitido em 04 de abril de 2025 com abstenção de opinião em virtude da não disponibilização pela administração, à época, de evidências de auditoria de companhia investida, estão sendo reemitidas conforme requerido pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). O presente relatório de auditoria, emitido na presente data sem modificação (em função das evidências de auditoria disponibilizadas pela administração e a conclusão de nossos procedimentos de auditoria relacionados), substitui o relatório do auditor independente anteriormente emitido. Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria (PAA)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Determinamos que o assunto a seguir é o principal assunto de auditoria a ser comunicado em nosso relatório.

Investimento em Sociedade de Propósito Específico - SPE

(Conforme Nota Explicativa nº 5)

Motivo pelo qual o assunto foi considerado um principal assunto de auditoria

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía investimento em Sociedades de Propósito Específico, as quais foram avaliadas pelo valor justo no montante de R$ 91.974 mil, o equivalente a 100,10% do seu Patrimônio Líquido naquela data. Em nosso julgamento, consideramos a existência dos ativos, a realização e a avaliação dos critérios utilizados na mensuração dos investimentos como áreas de risco e, dessa forma, um principal assunto de auditoria para nossos trabalhos.

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Nossos procedimentos de auditoria, incluíram, dentre outros: **(i)** análise da conciliação contábil das carteiras; **(ii)** exame da existência e participação sobre os investimentos através do livro de ações e estatutos sociais; **(iii)** leitura e análise dos contratos de aquisições e adiantamento para futuro aumento de capital; **(iv)** envolvimento dos nossos especialistas internos em avaliação de ativos para revisão dos laudos a valor justo preparados pelas Sociedades de Propósito Específico. Os procedimentos realizados pelos nossos especialistas internos contemplaram: **(a)** análise da razoabilidade das principais premissas e julgamentos exercidos pelos avaliadores; e **(b)** conclusão dos resultados obtidos nas projeções de fluxos de caixa descontados; **(v)** exame da liquidação financeira das transações realizadas durante o exercício; **(v)** avaliação da suficiência dos procedimentos de auditoria realizados e das conclusões obtidas por outra equipe de auditoria de nossa firma, responsável pelos trabalhos das companhias investidas; e **(vi)** análise das divulgações apresentadas nas demonstrações contábeis.

Com base na abordagem de nossa auditoria, nos procedimentos efetuados e nas evidências de auditoria obtidas, consideramos que os critérios e premissas adotados pelo Fundo para reconhecimento e mensuração dos valores dos investimentos em Sociedade de Propósito Específico são razoáveis no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII HIGH GTB53155

Responsabilidades da administração e da governança 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 investimentos imobiliários regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

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

Responsabilidades 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 detecta 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 à tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais;

- obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo;

- avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração;

- concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional;

- avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII HIGH GTB53155

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança a 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, 16 de junho de 2026

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



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

© 2026 Grant Thornton Auditores Independentes Ltda. Todos os direitos reservados | FII HIGH GTB53155

HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.778.415/0001-78

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R$)

	2024		2023	
	Valor	% sobre o patrimônio líquido	Valor	% sobre o patrimônio líquido
Ativo				
Circulante	**6**	**0,01**	**70**	**0,10**
Caixa e equivalentes de caixa	**5**	**0,01**	**70**	**0,10**
Disponibilidades	**5**	**0,01**	**2**	**-**
Depósitos bancários - conta corrente Vórtx (*)	5	0,01	2	-
Aplicações interfinanceiras de liquidez	**-**	**-**	**68**	**0,10**
Nota do Tesouro Nacional	-	-	68	0,10
Outros valores e bens	**1**	**-**	**-**	**-**
Despesas antecipadas	**1**	**-**	**-**	**-**
Despesas diversas	1	-	-	-
Outros valores a receber	**-**	**-**	**-**	**-**
Outros créditos	-	-	-	-
Não circulante	**91.974**	**100,10**	**70.397**	**100,00**
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**91.974**	**100,10**	**70.397**	**100,00**
Investimentos em SPE	**91.974**	**100,10**	**68.697**	**97,59**
High Desenvolvimento Imobiliário	84.115	91,55	68.697	97,59
Adiantamento para futuro aumento de capital	7.859	8,55	-	-
Imóveis	**-**	**-**	**1.700**	**2,41**
Imóveis mantidos para venda	-	-	1.700	2,41
Total do ativo	**91.980**	**100,11**	**70.467**	**100,09**
Passivo				
Circulante	**98**	**0,11**	**64**	**0,10**
Valores a pagar	**98**	**0,11**	**64**	**0,10**
Serviços de auditoria	26	0,03	-	-
Taxa de escrituração (*)	2	-	2	0,01
Outras obrigações diversas	-	-	27	0,04
Taxa de administração (*)	14	0,02	13	0,02
Taxa de gestão (*)	56	0,06	22	0,03
Total do passivo	**98**	**0,11**	**64**	**0,09**
Patrimônio líquido	**91.882**	**100,00**	**70.403**	**100,00**
Capital Social	**39.751**	43,26	**23.064**	32,76
Lucros acumulados	**52.131**	56,74	**47.339**	67,24
Total do passivo e do patrimônio líquido	**91.980**	**100,11**	**70.467**	**100,09**

(*) Operações realizadas com partes relacionadas (nota explicativa nº 16)

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

HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.778.415/0001-78

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

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

Composição do resultado do exercício	2024	2023
Resultados	**6.840**	**47.428**
Resultado com ativos de natureza imobiliária	**6.810**	**47.145**
Resultado com SPEs	7.026	47.089
Resultado com propriedades para investimento	(515)	56
Lucro na venda de propriedades para investimento	299	-
Resultado com ativos de natureza não imobiliária	**4**	**13**
Resultado com operações compromissadas	4	13
Outras receitas operacionais	**26**	**270**
Outras rendas operacionais	26	270
Despesas	**(777)**	**(474)**
Despesas com ativos de natureza imobiliária	**(52)**	**(36)**
Despesas condominiais	(26)	-
Despesas tributárias	(26)	(36)
Despesas de serviços técnicos especializados	**(360)**	**(97)**
Auditoria e custódia	(101)	-
Escrituração	(25)	(24)
Distribuição	(80)	(2)
Consultoria jurídica	(58)	(70)
Serviços de avaliação	(95)	-
Comissões e corretagens	(1)	(1)
Despesas da Administração e Gestão	**(315)**	**(298)**
Administração	(162)	(143)
Gestão	(153)	(155)
Demais despesas	**(50)**	**(43)**
Despesas com cartório	-	(11)
Taxa de fiscalização CVM	(41)	(23)
Taxa ANBIMA	(8)	(9)
Outras despesas	(1)	-
Resultado líquido no exercício	**6.063**	**46.954**

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

HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.778.415/0001-78

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Para os exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023
(Em milhares de Reais, exceto o valor unitário das cotas)

	Capital Social	Amortização de cotas	Lucros (prejuízos) acumulados	Patrimônio líquido total
Em 31 de dezembro de 2022	**6.700**	**-**	**385**	**7.085**
(+) Cotas emitidas	16.364	-	-	**16.364**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	46.954	**46.954**
Em 31 de dezembro de 2023	**23.064**	**-**	**47.339**	**70.403**
(+) Cotas emitidas	18.144	-	-	**18.144**
(-) Amortização de cotas	-	(1.457)	-	**(1.457)**
(-) Variação na amortização de cotas	-	-	(1.271)	**(1.271)**
(+ / -) Lucro ou prejuízo líquido do exercício	-	-	6.063	**6.063**
Em 31 de dezembro de 2024	**41.208**	**(1.457)**	**52.131**	**91.882**

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

HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ: 41.778.415/0001-78
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa - método indireto
Para os exercícios findos em 31 de dezembro 2024 e 2023
(Em milhares de reais - R$)

	2024	2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado líquido do exercício	**6.063**	**46.954**
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa		
(-) Resultado com SPEs	(7.026)	(47.089)
(-) Resultado com propriedades para investimento	515	(56)
Resultado líquido ajustado	**(448)**	**(191)**
Fluxo de caixa das atividades de operacionais		
(-) Outros valores e bens	-	29
(+) Aumento em prov. pagtos a efetuar	33	(9)
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	**(415)**	**20**
Fluxo de caixa das atividades de Investimentos		
(-) Propriedades para investimento	1.185	(2)
(-) Aquisição de participações societárias em SPEs	(16.251)	(16.348)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(15.066)**	**(16.350)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
(+) Aplicação de cotistas	18.144	16.364
(-) Amortização de cotas	(2.728)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**15.416**	**16.364**
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(65)**	**(157)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	70	227
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5	70
Variação no caixa e equivalentes de caixa	**(65)**	**(157)**

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

1. Contexto operacional

O High Fundo de Investimento Imobiliário ("Fundo") foi constituído em 16 de abril de 2021 e iniciou suas atividades em 4 de novembro de 2022, sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado. Destina-se a receber aplicações de Investidores Profissionais.

O objetivo do Fundo é investir prioritariamente na aquisição de Ativos Imobiliários, podendo também alocar recursos em Outros Ativos e/ou Ativos de Liquidez.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, tampouco pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão sujeitos à possibilidade de perda do capital investido, em função do perfil de investimento do Fundo, e podem ser chamados a aportar recursos caso o patrimônio líquido se torne negativo.

A administração da carteira do Fundo é realizada pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora"), e a gestão da carteira, pela High Asset Management Ltda. ("Gestora").

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 especificas dos Fundos de Investimento Imobiliário.

2.1. Reemissão das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis do Fundo relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, aprovadas originalmente em 04 de abril de 2025, estão sendo reemitidas e substituídas em razão da disponibilização, pela Administração, das informações contábeis e financeiras da High Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Companhia Investida"), possibilitando a obtenção de evidências de auditoria suficientes e apropriadas para suportar o laudo de valor justo da referida Companhia Investida (sem ajustes nos saldos contábeis anteriormente apresentados).

Não houve ajustes nas demonstrações contábeis originalmente aprovadas em decorrência deste assunto.

A reemissão das demonstrações contábeis do Fundo referentes ao exercício findo de 31 de dezembro de 2024 foi autorizada pela Administração em 16 de junho de 2026.

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:

a) Moeda funcional

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

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.

(i) Disponibilidades

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

(ii) Aplicações interfinanceiras de liquidez

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

(iii) 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.

(iv) Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em ações de companhias fechadas são registrados ao custo de aquisição e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados são registrados na rubrica do resultado “Resultado com SPEs”. Caso o Administrador não consiga mensurar de forma confiável o valor justo, a mensuração será feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quanto a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

(v) Propriedades para investimento

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

Foram reconhecidos, inicialmente, pelo valor de custo e ajustados anualmente ao valor justo. Os resultados registrados na rubrica do resultado “Propriedades para Investimento - Ajuste a valor justo”.

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

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

e) 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.

f) Lucro (Prejuízo) por cota

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

4. Caixa e equivalentes de caixa

Abaixo apresentamos a posição de caixa e equivalentes de caixa em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	2024		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	5
Total		**-**	**5**

	2023		
Ativos - sem vencimento	**Valor unitário**	**Quantidade**	**Valor Justo**
Disponibilidades	-	-	2
Aplicações interfinanceiras de liquidez (*)		16	68
Total		**16**	**70**

(*) As aplicações interfinanceiras de liquidez estão representadas por operações compromissadas lastreadas em [NTN-B], conforme demonstrativo da posição financeira.

5. Investimentos em Sociedades de Propósito Específico ("SPEs")

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui os seguintes investimentos em SPEs:

Em 31/12/2024

Investida	% Participação	Existência de controle	Quantidade	Saldo em 31/12/2023	AFAC*	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
High Desenvolvimento Imobiliário	100%	Sim	30.000.000	68.697	7.859	8.392	7.026	91.974
Total			**30.000.000**	**68.697**		**8.392**	**7.026**	**91.974**

*** Adiantamento para Futuro Aumento de Capital**

Em 31/12/2023

Investida	% Participação	Existência de controle	Quantidade	Saldo em 31/12/2022	Aquisições	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2023
High Desenvolvimento Imobiliário	100%	Sim	21.608.010	4.500	17.108	47.089	68.697
Total			**21.608.010**	**4.500**	**17.108**	**47.089**	**68.697**

a) Descrição da SPE

High Desenvolvimento Imobiliário Ltda.

A High Desenvolvimento Imobiliário Ltda., anteriormente denominada HRE Desenvolvimento 1 Ltda., é uma sociedade empresária limitada, que se regerá pelas disposições da Lei nº 10.406/2002, exceto aquelas relativas às sociedades simples e, nas omissões da citada lei e do contrato, supletivamente pelas normas legais aplicáveis às sociedades anônimas.

A sociedade tem sua sede e foro na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Avenida Deputado Jamel Cecílio, nº 2690, Edifício Metropolitan Business & LifeStyle, sala 1415 (parte), Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74.810-100, podendo abrir filiais, agências, escritórios e sucursais em qualquer parte do território nacional.

O objeto da sociedade é deter participação em outras sociedades que têm por objetivo empreendimentos imobiliários, exceto holdings.

As demonstrações financeiras da investida referente a 31 de dezembro de 2024, foram emitidas, sem modificação de opinião, em 12 de dezembro de 2025.

b) Movimentação da SPE

Em 07 de novembro de 2022, o Fundo recebeu 2.500 (dois mil e quinhentas) ações da High Desenvolvimento Imobiliário Ltda. ("Empresa Investida I"), pelo valor de R$ 1,00 (um real) por ação, mediante integralização de cotas, totalizando R$ 2.500 (dois milhões e quinhentos mil reais).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o Fundo recebeu mais 2.000 (dois mil) ações da empresa investida, pelo valor unitário de R$ 1,00 (um real) por ação, totalizando R$ 2.000 mil (dois milhões de reais) e encerrando o período com 4.500 (quatro mil e quinhentas) ações, no montante de R$ 4.500 (quatro milhões e quinhentos mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2023, o Fundo recebeu 17.108 (dezessete mil, cento e oito) ações adicionais, pelo valor unitário de R$ 1,00 (um real) por ação, totalizando R$ 17.108 (dezessete milhões, cento e oito mil reais) e encerrando o período com 21.608 (vinte e um mil, seiscentas e oito) ações, no montante de R$ 21.608 (vinte e um milhões, seiscentos e oito mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo recebeu 8.392 (oito mil, trezentas e noventa e duas) ações adicionais, pelo valor unitário de R$ 1,00 (um real) por ação, totalizando R$ 8.392 mil (oito milhões, trezentos e noventa e dois mil reais) e encerrando o período com 30.000 (trinta mil) ações, no montante de R$ 30.000 mil (trinta milhões de reais).

Em 08 de maio de 2024, as partes firmaram um Instrumento Particular de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC), no valor de R$ 10.000 (dez milhões de reais). Esse montante foi registrado no patrimônio líquido da investida e será convertido em capital social no prazo máximo de 12 meses, sem possibilidade de reembolso ao sócio.

c) Avaliação a valor justo

A mensuração do valor justo das ações, para fins de integralização de cotas, foi efetuada com base em laudo de avaliação realizado pela empresa RSM Brasil.

A RSM Brasil Auditoria e Consultoria ("Avaliadora"), estabelecida na Avenida Marquês de São Vicente, 182, 2º andar - Barra Funda, São Paulo-SP, é uma empresa de avaliação externa e independente, possuindo qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada.

A Avaliadora determinou os valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas-base de 31 de dezembro de 2024 e 2023. Para a mensuração, foram adotadas as metodologias de comparativo direto de dados de mercado, método involutivo e capitalização de renda, conforme os pronunciamentos contábeis aplicáveis CPC 27 (Ativo Imobilizado), CPC 46 (Mensuração do Valor Justo), ABNT NBR 14.653 e RCVM nº 175.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo auferiu Resultado de ajuste ao valor justo da SPE no montante de R$ 7.026 (R$ 47.089 em 2023).

Abaixo, apresentamos o quadro-resumo das avaliações elaboradas pela Avaliadora, bem como o cálculo do valor justo por ativo e suas respectivas participações, totalizando R$ 91.974 (noventa e um milhões, novecentos e setenta mil reais), conforme registrado no laudo de avaliação.

Nº	Nº do Imóvel	Imóvel	Valor Justo Anterior (R$)	Valor Justo (R$)	Terreneiro (R$)	Valor SEM Terreneiro (R$)	Participação (%)	Valor Participação (R$)
2754-2024-7	1.1.1	SPE Tempus	4.694	3.860	-	3.860	0,84%	32
2755-2024-7	1.1.2	SPE Jardã	2.015	6.230	-	6.230	6,03%	376
2756-2024-7	1.1.3	SPE Linea	2.962	782	-	782	0,82%	6
2757-2024-7	1.1.4	SPE Jd. Gramado	4.120	4.434	-	4.434	0,84%	37
2758-2024-7	1.2.1	SPE Uniq	2.727	5.820	-	5.820	98,47%	5.731
2759-2024-7	1.2.2	SPE Transbrasiliana	9.360	9.450	8.438	1.012	98,74%	1.000
2760-2024-7	1.2.3	SPE Santuá	6.100	3.350	-	3.350	98,74%	3.308
117-2025-7	1.2.4	Jardim da Luz	-	4.040	606	3.434	98,74%	3.391
2761-2024-7	2.1.2.1	SPE Retiro	40.530	40.640	16.212	24.428	66,57%	16.262
2762-2024-7	2.1.3	SPE 19 Cinqdi (Aparecida Centro)	27.300	27.400	10.920	16.480	59,64%	9.829
2763-2024-7	2.1.4	SPE Cinq Goianio Tordilhos	33.510	34.160	13.404	20.756	59,64%	12.379
2764-2024-7	2.1.5	SPE Cidade Verde	20.450	23.870	2.045	21.825	49,74%	10.856
2765-2024-7	2.1.6	SPE Cinq Caldas Novas	7.416	7.830	2.966	4.864	59,64%	2.901
116-2025-7	2.1.7	Acácias	-	10.760	-	10.760	64,00%	6.886
2766-2024-7	3.1	IS Marista	20.980	31.200	-	31.200	2,50%	780
2767-2024-7	4	Nova Suiça SPE	4.350	4.410	-	4.410	50,00%	2.205
2768-2024-7	7.1	Baldani	11.870	12.020	1.781	10.240	45,00%	4.608
2769-2024-7	7.2	Ladeira	16.930	17.050	2.540	14.511	45,00%	6.530
2770-2024-7	9.1	BGreat Nova Suíça	-	- 4.660	-	- 4.660	0,05%	-
2771-2024-7	9.2	Wish Faber	-	5.460	-	5.460	0,05%	3
2772-2024-7	9.3	Wish Morumbi	-	2.590	-	2.590	0,05%	1
2773-2024-7	9.4	Horizonte Flamboyant	-	43.600	-	43.600	0,03%	13
2774-2024-7	9.5	Life In	-	6.150	-	6.150	0,10%	6
2776-2024-7	9.6	Duo SkyGarden	-	2.330	-	2.330	0,05%	1
2777-2024-7	9.7	Liv Urban	-	- 3.360	-	- 3.360	0,04%	-
2778-2024-7	9.8	Natto Bueno	-	1.490	-	1.490	0,04%	1
2779-2024-7	9.9	Orby Flamboyant	-	2.120	-	2.120	0,05%	1
2780-2024-7	9.10	Talk Marista	-	9.220	-	9.220	0,05%	5
118-2025-7	10	Bird	-	6.840	-	6.840	47,50%	3.249
119-2025-7	11	Jardim América 3	-	8.260	6.677	1.583	100,00%	1.583
		Total	**215.315**	**327.346**	**65.588**	**261.758**		**91.978**

6. Propriedades para investimento

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

Em 31/12/2024

Imóvel	Saldo em 31/12/2023	Custos adicionados	Vendas	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2024
Terrenos	1.700	-	(1.186)	(515)	-
Total	**1.700**	**-**	**(1.186)**	**(515)**	**-**

Em 31/12/2023

Imóvel	Saldo em 31/12/2022	Custos adicionados	Vendas	Ajuste ao valor justo	Saldo em 31/12/2023
Terrenos	1.642	2	-	56	1.700
Total	**1.642**	**2**	**-**	**56**	**1.700**

a) Descrição do imóvel

Terreno

Conforme contrato de compra e venda – CCV, o Fundo realizou a compra de um terreno para construção urbana, consistente no Lote 11, da Quadra QR-58, situado na Alameda das Espatódias, Sítios de Recreio Mansões Bernardo Sayão - Residencial Aldeia do Vale, com a área de 4.555,35 m², pelo preço total certo e ajustado de R$ 1.100. Este valor é integralmente pago pela Fundo, no ato, por meio de 01 nota promissória, emitida pelo Fundo e recebida pela vendedora.

Os imóveis classificados como propriedades para investimento devem ser reconhecidos inicialmente pelo valor de custo e após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. As propriedades para investimento listadas acima estão suportadas por instrumento particular de compromisso de compra e venda de imóveis, e os registros contábeis foram reconhecidos inicialmente pelo valor de custo, somados aos gastos adicionais de aquisição e, posteriormente, avaliadas e ajustadas a valor justo.

A apuração do valor justo é feita com base em laudo de avaliação elaborado pela empresa Highpar Real State, que possui qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade avaliada, na data-base de dezembro de 2023.

O valor do terreno foi obtido por meio das interpretações dos avaliadores, baseadas na experiência de mercado e nas tendências da região o laudo foi elaborado conforme as diretrizes das normas técnicas da ABNT, especificamente a NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos).

Em 12 de julho de 2024, o Fundo vendeu o terreno consistente no Lote 11, da Quadra QR-58, situado na Alameda das Espatódias, Sítios de Recreio Mansões Bernardo Sayão - Residencial Aldeia do Vale, com uma área total de 4.555,35 m².

O valor da venda foi de R$ 1.484 (um milhão, quatrocentos e oitenta e quatro mil reais). O valor contábil do terreno na data da venda era de R$ 1.186 (um milhão, cento e oitenta e seis mil reais), resultando em um ganho de R$ 299 (duzentos e noventa e oito mil reais), que se encontra apresentado na rubrica de "Lucro na venda de propriedades para investimento" na Demonstração do Resultado.

Em 2023, o valor de mercado aplicável ao imóvel foi de R$ 1.700 (um milhão e setecentos mil reais).

7. Demonstrativo do valor justo

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

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

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**
Participações em SPEs	-	-	91.974	91.974
Total do ativo:	-	-	91.974	**91.974**

8. Instrumentos financeiros derivativos

É vedada a realização de operações com derivativos, exceto para fins de proteção patrimonial.

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

9. Patrimônio líquido

O patrimônio do Fundo será formado por uma única classe de cotas, podendo ser emitidas novas classes conforme previsto no regulamento. As cotas terão as características, os direitos e as condições de emissão, distribuição, subscrição, integralização, remuneração, amortização e resgate descritos no regulamento.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o patrimônio líquido está composto pelas seguintes cotas:

Em 31 de dezembro de 2024 **Classe de cotas**	**Valor da cota**	**Quantidade**	**Montante**
Cota subordinada	848,059808	58.851,01	49.909
Cota sênior	52,6924899	203.567,69	10.727
Cota sênior II	118,3271806	103.250,00	12.217
Cota sênior III	99,24	100.462,80	9.970
Cota sênior IV	107,42	84.331,86	9.059
		550.463,36	**91.882**

Em 31 de dezembro de 2023 **Classe de cotas**	**Valor da cota**	**Quantidade**	**Montante**
Cota subordinada	835,39	58.851,01	49.164
Cota sênior	46,535538	203.567,69	9.473
Cota sênior II	104,2344864	103.250	10.762
Cota sênior III	100,698667	9.970,68	1.004
		375.639,38	**70.403**

10. 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:

Subordinada:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	873,4186	4,55	37.558
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	835,3927	540,64	1.996

Cota sênior:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	52,6925	13,23	10.085
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	46,5355	15,28	8.601

Cota sênior II:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	118,3272	13,52	11.500
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	104,2344	7,36	7.337

Cota sênior III:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	113,9350	13,14	8.503
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	100,698667	0,70	628

Cota sênior IV:

Exercício	Valor da cota (*)	Rentabilidade (%)	Patrimônio líquido médio
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	107,4219	7,42	4.221

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

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

Subordinada:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	**Líquido**	**Cota (*)**	**Mensal**	**Acumulada**
29/12/23	1.996	835,3927	-	-
31/01/24	51.360	872,7179	4,47	4,47
29/02/24	53.253	904,8796	3,69	8,32
31/03/24	55.752	947,3347	4,69	13,40
30/04/24	47.939	814,5840	(14,01)	(2,49)
31/05/24	47.529	807,5968	(0,86)	(3,33)
30/06/24	47.133	800,8510	(0,84)	(4,13)
31/07/24	46.509	790,1972	(1,33)	(5,41)
31/08/24	46.140	783,8800	(0,80)	(6,17)
30/09/24	45.744	777,0517	(0,87)	(6,98)
31/10/24	45.261	768,6778	(1,08)	(7,99)
30/11/24	44.802	760,6937	(1,04)	(8,94)
31/12/24	51.243	873,4186	14,82	4,55

Sênior:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	**Líquido**	**cota (*)**	**Mensal**	**Acumulada**
29/12/23	8.601	46,5355	-	-
31/01/24	9.581	47,0667	1,14	1,14
29/02/24	9.673	47,5151	0,95	2,10
31/03/24	9.768	47,9856	0,99	3,12
30/04/24	9.872	48,4952	1,06	4,21
31/05/24	9.971	48,9801	1,00	5,25
30/06/24	10.065	49,4439	0,95	6,25
31/07/24	10.175	49,9826	1,09	7,41
31/08/24	10.281	50,5035	1,04	8,53
30/09/24	10.384	51,0093	1,00	9,61
31/10/24	10.499	51,5758	1,11	10,83
30/11/24	10.599	52,0657	0,95	11,88
31/12/24	10.726	52,6925	1,20	13,23

Sênior II:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota (*)	Mensal	Acumulada
29/12/23	7.337	104,2345	-	-
31/01/24	10.934	105,8998	1,60	1,60
29/02/24	11.043	106,9526	0,99	2,61
31/03/24	11.150	107,9867	0,97	3,60
30/04/24	11.265	109,1085	1,04	4,68
31/05/24	11.375	110,1742	0,98	5,70
30/06/24	11.481	111,1945	0,93	6,68
31/07/24	11.603	112,3786	1,06	7,81
31/08/24	11.721	113,5233	1,02	8,91
30/09/24	11.836	114,6351	0,98	9,98
31/10/24	11.965	115,8801	1,09	11,17
30/11/24	12.075	116,9498	0,92	12,20
31/12/24	12.217	118,3272	1,18	13,52

Sênior III:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota (*)	Mensal	Acumulada
29/12/23	628	100,6987	-	-
31/01/24	2.184	101,8326	1,13	1,13
29/02/24	3.282	102,7858	0,94	2,07
31/03/24	4.662	103,7927	0,98	3,07
30/04/24	9.770	104,8848	1,05	4,16
31/05/24	10.642	105,9272	0,99	5,19
30/06/24	10.742	106,9225	0,94	6,18
31/07/24	10.852	108,0798	1,08	7,33
31/08/24	10.950	109,2000	1,04	8,44
30/09/24	11.045	110,2875	1,00	9,52
31/10/24	11.154	111,5285	1,13	10,75
30/11/24	11.246	112,5803	0,94	11,80
31/12/24	11.364	113,9350	1,20	13,14

Sênior IV:

	Patrimônio	Valor da	Rentabilidade	
Data	Líquido	cota (*)	Mensal	Acumulada
05/06/24	-	100,0000	-	-
30/06/24	1.072	100,8043	0,80	0,80
31/07/24	1.562	101,9027	1,09	1,90
31/08/24	2.745	102,9646	1,04	2,96
30/09/24	5.166	103,9960	1,00	4,00
31/10/24	6.503	105,1509	1,11	5,15
30/11/24	7.539	106,1441	0,94	6,14
31/12/24	9.059	107,4219	1,20	7,42

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

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

11. Gerenciamento de riscos

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

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.

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

Risco de crédito: Consiste no risco de 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.

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

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

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

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.

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.

12. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

Na emissão de novas cotas, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta deverá ser fixado tendo-se em vista o valor patrimonial de cada Classe de Cotas, o valor de mercado apurado mediante laudo de avaliação dos Ativos, ou outra metodologia definida em Assembleia Geral.

Em caso de emissões de novas cotas até o limite do capital autorizado, caberá ao gestor a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas acima.

Nos demais casos, o preço de emissão de novas cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do gestor.

No âmbito das emissões realizadas, não há menção específica sobre o direito de preferência.

As cotas serão integralizadas nos critérios estabelecidos nos documentos da oferta, podendo haver integralização a prazo

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023 correram as seguintes emissões:

Em 31 de dezembro de 2024

Classe de cotas	Quantidade	Montante
Cota sênior III	90.942,12	9.396
Cota sênior IV	84.331,36	8.748
Total	**175.273,48**	**18.144**

Em 31 de dezembro de 2023

Classe de cotas	Quantidade	Montante
Cota subordinada	54.551,01	3.570
Cota sênior	41.945,69	1.730
Cota sênior II	103.250	10.064
Cota sênior III	9.970,68	1.000
Total	**209.717,38**	**16.364**

b) Resgate de cotas e amortizações

De acordo com o disposto no Artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no Artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, 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.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, ocorreu amortização de cotas nos montantes descritos abaixo:

Amortização:

	2024
Classe de cotas	**Montante**
Cota subordinada	1.333
Cota sênior III	1.395
Total	**2.728**

Em 31 de dezembro de 2023, não houve.

c) Negociação das cotas

As cotas poderão ser admitidas à negociação nos mercados de bolsa ou balcão organizado, administrados e operacionalizados pela B3.

13. Prestação de serviços e custódia

a) Os serviços de administração, custódia, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros da carteira do Fundo são prestados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Administradora” e “Custodiante”).

b) Os serviços de gestão da carteira do fundo são prestados pela High Asset Management Ltda. (“Gestora”).

c) Os títulos públicos federais estão custodiados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia (SELIC), os títulos privados e os instrumentos financeiros derivativos estão custodiados na B3 S.A.,

14. Remuneração da administração

- **Taxa de Administração e Gestão**

Pela prestação dos serviços de administração fiduciária, gestão da carteira, tesouraria, controle e processamento dos ativos financeiros, distribuição e a escrituração da emissão e do resgate de cotas será devida pelo Fundo uma taxa de administração equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano. Observado o mínimo mensal de R$ 12 (doze mil reais), a taxa de administração é paga mensalmente, a partir da data de início do Fundo.

A taxa de gestão é de 1,30% a.a. (um inteiro e trinta centésimos por cento ao ano) com um mínimo mensal equivalente a R$ 5.000,00 (cinco mil reais).

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de administração registrada foi de R$ 162 (R$ 143 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Administração” na demonstração do resultado.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de gestão registrada foi de R$ 153 (R$ 155 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Gestão” na demonstração do resultado.

- **Demais taxas**

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará uma taxa escalonada conforme o número de cotistas, sendo R$ 1,40 por cotista para fundos com até 2.000 cotistas; R$ 0,95 por cotista para fundos com número entre 2.001 e 10.000 cotistas; e R$ 0,40 por cotista para fundos com mais de 10.000 cotistas.

Será observado, ainda, um valor mínimo mensal de R$ 2 (dois mil reais), conforme previsto em regulamento. O pagamento será realizado mensalmente. Poderão ser cobrados valores adicionais para envio de TED, cadastro de cotistas, envio de extratos e custo adicional por classe de cotas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a despesa de taxa de escrituração registrada foi de R$ 25 (R$ 24 em 2024) e encontra-se apresentada na rubrica de “Escrituração” na demonstração do resultado.

Não há cobrança de taxas de ingresso e/ou saída no Fundo.

15. 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 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui depositado o montante de R$ 5, junto a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Administradora").

b) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de gestão no montante de R$ 56. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, a título de taxa de gestão encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

c) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de administração no montante de R$ 14. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a título de taxa de administração encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

d) Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui o saldo a pagar de taxa de escrituração no montante de R$ 2. A despesa registrada nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 a título de taxa de controladoria encontra-se divulgada na nota explicativa nº 14.

16. Tributação

a) Tratamento tributário do Fundo

O Fundo é obrigado a efetuar a retenção do imposto de renda na fonte incidente sobre as receitas financeiras obtidas com as aplicações em renda fixa do saldo de caixa do Fundo que poderá ser compensada quando do recolhimento do imposto de renda retido na fonte sobre a distribuição de resultados aos cotistas, conforme artigo 28 de Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.585/15.
No entanto, o Fundo deve cumprir os seguintes requisitos, conforme Lei nº 9.779/99:

(i) O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano;
(ii) O Fundo não pode aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de vinte e cinco por cento das quotas do Fundo.

b) Tratamento tributário dos cotistas

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

c) Isenção de imposto de renda para pessoas físicas

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

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

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

17. Distribuição de resultados

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

De acordo com o Art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93 e o Ofício Circular CVM/SIN nº 01/2014, o Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os lucros auferidos pelo Fundo poderão, a critério da administradora, observada orientação da gestora, ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 10º dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 dias úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo ser utilizado pela administradora para reinvestimento em ativos alvo ou ativos de liquidez, com base em recomendação apresentada pela gestora, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

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

Demonstrações dos resultados distribuídos

Ativos Imobiliários	**2024**	**2023**
Estoques:		
(+/-) Outras receitas/despesas de imóveis em estoque	(59)	-
Resultado líquido de imóveis em estoque	(59)	-
Propriedades para investimento:		
(+/-) Outras receitas/despesas das propriedades para investimento	-	(42)
Resultado líquido de imóveis para renda		
Resultado líquido dos ativos imobiliários	**(59)**	**(42)**
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	4	8
(+/-) Outras receitas/despesas de aplicações financeiras		
Resultado líquido dos recursos mantidos para as necessidades de liquidez	**4**	**8**
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(280)	(209)
(-) Auditoria independente	(63)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais (incluindo a CVM)	(62)	(33)
(-) Honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FII (Judicial ou Extrajudicialmente)	(58)	(70)
(-) Despesas com avaliações obrigatórias	(87)	-
(-) Despesas com o registro de documentos em cartório	(0)	-
(+/-) Outras receitas/despesas	(26)	(14)
Total de outras receitas/despesas	**(577)**	**(326)**
Resultado contábil/financeiro trimestral líquido	(632)	(360)
95% do resultado financeiro líquido	(600)	(342)

18. Política de divulgação de informações

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

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

19. Demandas judiciais

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

20. 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 Thorton Auditores Independentes Ltda. relacionados a este Fundo por ele administrado que não os serviços de auditoria externa das demonstrações contábeis do Fundo.

A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

21. Alterações estatutárias

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 28 de maio de 2024, foi aprovada a realização da 4ª emissão de cotas do HIGH Fundo de Investimento Imobiliário, nos termos do Regulamento do Fundo e da regulamentação aplicável.

A emissão será realizada com esforços restritos de distribuição, conforme previsto na Resolução CVM nº 160, sendo destinada exclusivamente a investidores profissionais. A operação não acarretará alterações na política de investimentos, no objetivo do Fundo ou na remuneração da administradora.

Dentre as principais condições da 4ª emissão, destacam-se:

- Emissão de até 200.000 cotas, com possibilidade de colocação de lote adicional de até 20% do montante inicialmente ofertado;
- Preço unitário das cotas fixado em R$ 10,00;
- Volume total inicial da oferta de até R$ 2.000.000,00;
- Concessão de direito de preferência aos cotistas, proporcionalmente à sua participação no Fundo na data-base a ser definida;
- Destinação dos recursos conforme a política de investimento do Fundo, com foco em ativos imobiliários.

Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 11 de dezembro de 2024, foi aprovada a alteração do Regulamento do HIGH Fundo de Investimento Imobiliário, com a finalidade de adaptá-lo à Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022. A alteração não implicou mudança na política de investimentos, no objetivo do Fundo ou na remuneração da administradora.
Além da adaptação regulatória, foram promovidas alterações adicionais, dentre as quais destacam-se:

- Alteração do público-alvo da subclasse Sênior para investidores em geral;
- Atualização da taxa de gestão para 1,00% a.a., pelos 12 meses subsequentes à data da Assembleia, e 1,30% a.a. a partir de então, com valor mínimo mensal de R$ 10.000,00;
- Instituição de taxa de performance de 20% sobre a rentabilidade excedente a CDI + 3% a.a. para as cotas da subclasse Subordinada Júnior;
- Criação da subclasse de cotas Subordinada Mezanino;
- Estabelecimento de critérios para apuração e monitoramento da reserva de contingência;
- Redefinição da meta de remuneração das cotas seniores das 1ª, 2ª, 3ª e 4ª emissões, para CDI + 4% a.a.

22. Eventos subsequentes

Em 05 de fevereiro de 2025, conforme ata de assembleia geral de cotistas, foi aprovado, sem quaisquer ressalvas: (i) Aprovar a transformação e unificação da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Seniores – 1ª Série, aprovada em 15.06.2022, da 2ª (segunda) Emissão de Cotas Seniores – 2ª Série, aprovada em 18.04.2023, da 3ª (terceira) Emissão de Cotas Seniores – 3ª Série, aprovada em 01.12.2023, e da 4ª (quarta) Emissão de Cotas Seniores – 4ª Série, aprovada em 28.05.2024, nos termos do Regulamento, em Cotas Subordinadas Mezanino da 1ª (primeira) Emissão – 1ª Série; (ii) aprovar a alteração da denominação da 1ª (primeira) Emissão de Cotas Subordinadas, aprovada em 15.06.2022, e da 2ª (segunda) Emissão de Cotas Subordinadas, aprovada em 18.04.2023, nos termos do Regulamento, para Cotas Subordinadas Júnior da 1ª (primeira) Emissão, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice B ao Regulamento; (iii) Aprovar a emissão da 2ª (segunda) Emissão de Cotas Subordinadas Mezanino do Fundo, nos termos previstos no Regulamento, cujos termos e condições estão descritos no Apêndice C ao Regulamento; (iv) Aprovar a alteração do Regulamento para a inclusão dos Apêndices A, B e C, nos termos descritos nos itens anteriores.

Em 08 de julho de 2025, conforme ata de assembleia geral de cotistas, foi aprovado, sem quaisquer ressalvas: (a) Aprovar a majoração da remuneração do gestor do Fundo, nos seguintes termos: "Ao Gestor será devida uma remuneração equivalente a 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, apurado no mês anterior ao pagamento, observado o valor mínimo mensal de R$ 10.000,00 (dez mil reais); (b) Aprovar a alteração e consolidação do Regulamento, para refletir a deliberação (a) acima, passando a nova versão do Regulamento vigorar em 08 de julho de 2025.

Em 27 de novembro de 2025, conforme Instrumento Particular para emissão de novas cotas do High Fundo de Investimento Imobiliário, resolve: (a) Aprovar a 3º (terceira) Emissão de Cotas de aproximadamente cotas de Classe única – Subclasse mezanino da 1ª (primeira) Série, inicialmente com valor nominal unitário de R$ 111,67 (cento e onze reais e sessenta e sete centavos) e após a 1ª (primeira) integralização com o valor atualizado da Cota do Dia em que ocorrer a disponibilização dos recursos ("Cotas da 3ª° Emissão" ou "Cotas"), limitando ao montante de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Os demais termos e condições serão descritos no suplemento constante do Anexo I a presente ata, sendo que as Cotas da 3° Emissão não serão objeto de registro na CVM, tendo em vista que estas serão emitidas mediante oferta privada, destinadas aos investidores atuais e, portanto, não estão sujeitas às disposições aplicáveis às ofertas públicas de valores mobiliários previstas na Resolução CVM 160 e; (b) Aprovar o pagamento à Administradora, pelo Fundo, do montante equivalente a R$ 40.000,00 (quarenta mil reais) referente aos serviços de implantação, controle e 1/5 operacionalização da emissão que serão pagos após a primeira data de integralização.

23. Outros assuntos

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou em 23 de dezembro de 2022 a Resolução CVM nº 175 (com alterações posteriores pelas Resoluções 181/23, 184/23 e 200/24), que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimentos. A referida Resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472 e entrou em vigor em 02 de outubro de 2023, sendo que alguns de seus dispositivos entrarão em vigor em datas posteriores, conforme especificado na nova Resolução.

* * *

Eric Hayashida
Diretor responsável

Rafael Pires Crepaldi
CRC – 1SP339806/O-1