

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	HIGH FUNDO DE INVESTIMENTO AGRO - FIAGRO - IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	40.343.867/0001-64
Data de Funcionamento:	03/05/2022	Público Alvo:	Investidor Profissional
Código ISIN:	BRHGAGCTF007	Quantidade de cotas emitidas:	248.252,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	MB	Entidade administradora de mercado organizado:	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	22.610.500/0001-88
Endereço:	Rua Gilberto Sabino, 215, 4º Andar- Pinheiros- São Paulo- SP- 5425020	Telefones:	11 3030-7177
Site:	www.vortx.com.br	E-mail:	fundos@vortx.com.br
Competência:	06/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: HIGH GESTAO E INVESTIMENTOS LTDA	08.647.754/0001-40	Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100,	(62) 3414-7847
1.2	Custodiante: VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	22.610.500/0001-88	Rua Gilberto Sabino, nº 215, 4º andar, Pinheiros, CEP: 05425-020	(11) 3030-7177
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA	59.527.7/88/0-00	Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1909 - Vila Nova Conceição, São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.4	Formador de Mercado:	./-/-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-/-		
1.6	Consultor Especializado: High Gestão de Ativos Ltda.	43.342.4/51/0-00	Av. Deputado Jamel Cecílio, nº 2.690, sala 1413, Jardim Goiás, CEP 74810-100	(62) 99187-6690
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-/-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	CRA0230040I	Lucro na Venda	2.289.802,28	Capital
	CRA0230046I	Lucro na Venda	3.187.038,16	Capital
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	O Fundo tem por objeto a obtenção (i) de renda a ser auferida mediante arrendamento e/ou exploração do direito de superfície de imóveis rurais destinados a produção agroindustrial em todo território nacional, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo, ou via participação em sociedades de propósito específico ("Ativos Alvo Imóveis"); (ii) auferir ganho de capital nas negociações dos Ativos Alvo Imóveis que vier adquirir e posteriormente alienar; e (iii) auferir rendimentos advindos do investimento em (a) certificados de recebíveis do agronegócio ("CRA"), (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") com lastro em créditos imobiliários oriundos de imóveis rurais e/ou que sejam considerados direitos creditórios do agronegócio, (c) letras de crédito do agronegócio ("LCA"), e em conjunto com os Ativos Alvo Imóveis, CRA e CRI, denominados "Ativos Alvo")			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			

	O fundo desempenhou do seu início em maio de 2022 a Maio de 2023, 42,85% (quarenta e dois inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento), desconsiderando a amortização extraordinária, ocorrida devido a mudança de tese do fundo, antes Sale&leaseback para financiamento direto a cadeias do agronegócios, por meio das modalidades de crédito, denominados no item 3.		
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo		
	2022 foi um ano marcado pelo alto investimento na cadeia do agronegócio, dado a atratividade do preço das commodities agrícolas, elevando o preço de insumos e produtos agrícolas em geral. O cenário do ano passado para o ano atual, foi marcada por créditos focados em expansões das operações de revendas, aquisições de terras, maquinários e desenvolvimento por agricultores.		
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira		
	Em 2023, pudemos notar sinais de arrefecimento nos índices inflacionários, o que reforça a expectativa do mercado em relação ao início de corte de juros no terceiro trimestre deste ano. Diante deste cenário, acreditamos que o mercado de crédito deva voltar à normalidade em termos de captação gradualmente ao longo do ano, com taxas mais atrativas e realistas para o agronegócio, abrindo margem para novas oportunidades de crédito. Na contramão da notória melhora sistêmica que deve vir adiante, enxergamos um risco iminente no curtíssimo prazo, provocado pelo carregamento de alavancagem a juros altos, aliado a contínua desvalorização das commodities agrícolas. Tais variáveis deverão comprometer o resultado dos players atuantes no curto prazo – em especial àqueles que não promoveram hedge na oportunidade cujos níveis de preços se encontravam mais elevados. Com isso, temos monitorado a condição de diversos credores na tentativa de renegociar dívidas, prezando pelo adiamento de pagamentos a fornecedores que, tradicionalmente, tem vencimentos previstos entre os meses de abril e junho. Em linhas gerais, enxergamos que o cenário turbulento ainda pode afetar o mercado agrícola no curto prazo e, por isso, seguimos priorizando o conservadorismo de nosso portfólio com maiores níveis de garantia. Ademais, enxergamos boas oportunidades a frente para o mercado de crédito, com a necessidade de reperfilamento de dívida de players com boa capacidade de pagamento.		
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:		
	Ver anexo no final do documento. Anexos		
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII	Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	
	Não possui informação apresentada.		
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação		
	Não se aplica.		
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes		
	Não possui informação apresentada.		
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:		
	Não possui informação apresentada.		
10.	Assembleia Geral		
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:		
	R. Gilberto Sabino, 215 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020 admfundos@vortx.com.br		
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.		
	R. Gilberto Sabino, 215 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05425-020; endereço eletrônico: fundos@vortx.com.br		
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.		
	Compete à ADMINISTRADORA convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos: I. no mínimo, 30 (trinta) dias corridos de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e II. no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias. § 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A convocação da Assembleia Geral deve ser encaminhada a cada Cotista e disponibilizada nas páginas da ADMINISTRADORA e da B3 na rede mundial de computadores. A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a maioria simples das Cotas dos presentes, correspondendo a cada Cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das Cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).		
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.		
	Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica ou mediante plataforma on-line a ser informada pela ADMINISTRADORA, observado o disposto neste Regulamento.		
11.	Remuneração do Administrador		
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:		
	O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), calculada sobre (a) o valor de mercado das Cotas em circulação (considerando-se o preço de fechamento das Cotas em circulação multiplicado pela quantidade de Cotas), caso as Cotas integrem o índice de mercado, ou (b) o valor do patrimônio líquido do Fundo, caso as Cotas não integrem o índice de mercado (“Base de Cálculo da Taxa de Administração” e “Taxa de Administração Específica”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$15.000,00 (quinze mil reais).		
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
	NaN	NaN	NaN
12.	Governança		
12.1	Representante(s) de cotistas		
	Não possui informação apresentada.		
12.2	Diretor Responsável pelo FII		
	Nome:	Eric Hayashida	Idade: 44

Profissão:	Engenheiro de Produção	CPF:	28350882883		
E-mail:	eha@vortx.com.br	Formação acadêmica:	Superior Completo		
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	17/01/2022		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Vórtx DTVM	01/2022 a atual	Diretor de administração fiduciária, distribuição e suitability	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A	11/2020 a 01/2022	Relationship Manager	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários		
ITAÚ UNIBANCO S.A	07/2013 a 10/2020	Fund Operations Manager	Serviços Financeiros		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento	Descrição				
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	957,00	63.769,00	25,69%	25,07%	0,62%
Acima de 5% até 10%	2,00	33.555,00	13,52%	13,52%	0,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	150.928,00	60,80%	60,80%	0,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.-Brasil e da CVM.				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	As Cotas serão admitidas à negociação no Mercado de Bolsa administrado pela B3 S.A – Brasil, Bolsa, Balcão, observados o disposto no Regulamento do Fundo				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	Art. 30. A política de exercício de voto utilizada pela GESTORA pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: https://hgicapital.com.br/governanca/ - clicar em "Política de Voto" e fazer o download do documento.				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não aplicável.				
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
	§2º – A primeira Chamada de Capital será realizada pela ADMINISTRADORA, em montante a ser definido pela GESTORA, no prazo de até 12 (doze) meses contados do encerramento do processo de captação de recursos no âmbito de Primeira Emissão. §3º – As Chamadas de Capital para integralizações remanescentes ocorrerão no momento e nos montantes determinados pela GESTORA, nos termos deste Regulamento e dos boletins de subscrição e Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas. §4º – Ao receberem a Chamada de Capital, os Cotistas serão obrigados a pagar o valor estabelecido em cada Chamada de Capital, de acordo com as instruções da ADMINISTRADORA e o disposto no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento.				

Anexos[5.Riscos](#)**Nota**

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---