

**Ecoagro I Fundo de Investimento nas
Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro
- Imobiliário**

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e
Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de
início das atividades do Fundo) a 30 de junho de
2022

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

Demonstrações financeiras auditadas

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022.

Índice

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras 3

Demonstrações financeiras auditadas

Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido.....	9
Demonstração dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras.....	11

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

Aos

Administradores e Cotistas do

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ nº 22.610.500/0001-88

São Paulo – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário (Fundo)**, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro – Imobiliário (Fundo)** em 30 de junho de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais Assuntos de Auditoria (“PAA”)

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Investimentos em certificados de recebíveis imobiliários

Em 30 de junho de 2022, o Fundo possui seu patrimônio líquido substancialmente representado por investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio (CRAs). Em virtude do risco de crédito pela liquidez da contraparte e o grau significativo de julgamento e estimativa para precificação desses ativos, consideramos este como um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto

Em resposta ao risco significativo de auditoria identificado, efetuamos procedimentos específicos de auditoria, que incluem, mas não se limitam no:

- Confronto da carteira de investimentos com o extrato do órgão custodiante dos ativos;
- Avaliação quanto a adequação dos procedimentos adotados para análise do risco de crédito dos certificados de recebíveis do agronegócio, tais como: a estrutura da operação, o histórico de pagamento acordado, as garantias e sua exequibilidade e a situação econômico-financeira dos emissores e garantidores para honrar suas obrigações;
- Recálculo do valor justo com base em dados obtidos de mercado, tais como preços, indexadores e premissas disponibilizadas pela Administradora; e
- Avaliação quanto a adequação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados, a propriedade e valorização dos investimentos estão adequadas, em todos os aspectos relevantes no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidade da Administração e da governança pelas demonstrações financeiras

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

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

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras--Continuação

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 28 de setembro de 2022.

Baker Tilly 4Partners Auditores Independentes S.S.

CRC 2SP-031.269/O-1

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fábio Muralo", written over a horizontal line.

Fábio Rodrigo Muralo

Contador CRC 1SP-212.827/O-0

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Balanco patrimonial Em 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Ativo	Notas	Quant.	30/06/2022	% sobre o PL
Circulante			30.297	100,51
Caixa e equivalentes de caixa			1	-
Disponibilidades	4		1	-
Títulos e valores mobiliários	5		30.277	100,45
Cotas de fundos de investimento			1.160	3,85
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	5.a	87.103	1.160	3,85
Ativos financeiros de natureza agroindustriais			29.117	96,60
Certificados de Recebíveis do Agronegócio	5.b	11	29.117	96,60
Outros valores a receber			19	0,06
Despesas antecipadas			14	0,05
Outros valores a receber			5	0,01
Total do ativo			30.297	100,51
Passivo				
Circulante				
Valores a pagar			154	0,51
Taxa de performance	13.a		114	0,38
Taxa de gestão	13.a		16	0,05
Taxa de administração	13.a		14	0,05
Auditoria			10	0,03
Total do passivo			154	0,51
Patrimônio Líquido			30.143	100,00
Cotas integralizadas	8		28.549	94,71
(-) Custo de emissão de cotas	8		-	-
Lucros acumulados	8		1.594	5,29
Total do passivo e do patrimônio líquido			30.297	100,51

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração do resultado

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

Composição do resultado do período	Notas	De 22/12/2021 a 30/06/2022
Ativos financeiros de natureza agroindustriais		2.724
Rendimentos com certificado de recebíveis do agronegócio		2.724
Títulos públicos federais		159
LFT - Letras financeiras do tesouro		143
Operação Compromissada		16
Outras receitas		170
Demais receitas operacionais		170
Outras despesas/receitas		(259)
Taxa de performance	13.b / 13.d	(114)
Taxa de administração	13.a / 13.d	(84)
Despesas do sistema financeiro	13.d	(19)
Despesas com estruturação	13.d	(18)
Taxa de gestão	13.a / 13.d	(16)
Serviços técnicos especializados	13.d	(10)
Outras receitas	13.d	2
Resultado líquido do período		2.794

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração das mutações do patrimônio líquido Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	<u>Notas</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Em 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo)		-	-	-
Emissão de cotas	10.a	28.549	-	28.549
(-) Custos diretamente relacionados à emissão de cotas	13.c	-	-	-
Distribuição de resultado no período	11	-	(1.200)	(1.200)
Resultado líquido do período		-	2.794	2.794
Em 30 de junho de 2022		<u>28.549</u>	<u>1.594</u>	<u>30.143</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Fiagro - Imobiliário

CNPJ: 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Demonstração dos fluxos de caixa Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

	De 22/12/2021 a 30/06/2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Resultado líquido do período	2.794
Ajustes para reconciliar o lucro líquido com o fluxo de caixa	
(-) Receita com juros	(2.724)
Resultado ajustado	70
Variações de ativos e passivos	
Cotas de fundos	(1.160)
Certificados de recebíveis do agronegócio	(26.393)
Outros valores a receber	(19)
Valores a pagar	154
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	(27.348)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento	
Recebimento líquido pela emissão de cotas	28.549
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(1.200)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	27.349
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	1
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1
Variação de caixa e equivalentes de caixa	1

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

1. Contexto operacional

O **Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Fiagro - Imobiliário (Fundo)**, foi constituído em 03 de março de 2021 sob a forma de condomínio fechado, e iniciou suas atividades em 22 de dezembro de 2021, com prazo indeterminado de duração.

O Fundo é destinado a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, por meio da aquisição preponderante de ativos financeiros de origem agroindustrial, conforme o caso, em:

- (a) Primordialmente, em (a.i) Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”); e em (a.2) cotas de outros fundos de investimento que apliquem mais de 50% do seu patrimônio nos ativos referidos nos incisos I a V do art. 20-A da Lei nº 8.668/93 (“Cotas de Fundos” e, em conjunto com os CRA, “Ativos Alvo”); e
- (b) De maneira remanescente, por meio da aquisição, com a parcela restante do patrimônio líquido do Fundo que não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos Ativos de Liquidez.

Os investimentos no Fundo não são garantidos pela administradora, gestora, custodiante ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos – (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

2. Base de apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, regulamentados pelas Instruções CVM nº 516/11 e CVM nº 472/08 e alterações posteriores.

As estimativas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras foram baseadas em fatores objetivos e no julgamento da Administradora para determinação do valor adequado a ser registrado nas demonstrações financeiras, em conformidade com a prática contábil vigente. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administração do Fundo em 28 de setembro de 2022.

2.1. Covid-19

Desde o início de janeiro de 2020, o surto de coronavírus impactou adversamente as atividades econômicas globais. O desenvolvimento e fluidez dessa situação impedem qualquer previsão como seu impacto final. Este evento pode ter um impacto adverso contínuo nas condições econômicas e de mercado e desencadear um período de desaceleração econômica global, o que poderia trazer reflexos na precificação da carteira do Fundo, cuja cota vem sendo divulgada periodicamente ao mercado.

O administrador e a gestor não acreditam que haja impacto financeiro nas demonstrações financeiras apresentadas, e estão monitorando os desenvolvimentos relacionados ao coronavírus e coordenando sua resposta operacional com base nos planos de continuidade de negócios existentes e nas orientações de organizações globais de saúde, governos relevantes e melhores práticas gerais de resposta a pandemia.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em Reais foram apresentadas em milhares de Reais, exceto quando mencionado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

c) Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalente de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo, de três meses ou menos.

d) Cotas de fundos de investimento

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de 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 “Reconhecimento de ganhos/perdas”.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

e) Classificação dos instrumentos financeiros

(i) Data de reconhecimento

Todos os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

(ii) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos e passivos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

(iii) Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado:

Essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

Ativos financeiros mensurados ao custo amortizado: Esses ativos são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescido de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o seu reconhecimento inicial, os ativos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método da taxa efetiva de juros, apurada no início da operação. Esses ativos estão sujeitos a provisões para redução do seu valor recuperável.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

e) Classificação dos instrumentos financeiros--Continuação

(iv) Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Aplicações financeiras de natureza agroindustriais

Certificados de Recebíveis do Agronegócio – São operações crédito nominativo, de livre negociação, com a promessa de pagamento em dinheiro emitido com base em lastro em recebíveis originados de negócios entre produtores rurais, ou suas cooperativas, e terceiros. Inclui financiamentos ou empréstimos relacionados com a produção, comercialização, beneficiamento ou industrialização de produtos ou insumos agropecuários ou de máquinas e implementos utilizados na produção agropecuária.

Os Certificados de Recebíveis do Agronegócio são reconhecidos a valor justo, apropriando diariamente a oscilação de valor, com base nas cotações divulgadas pela ANBIMA ou, nos casos de falta de cotação no mercado secundário, por meio da utilização de metodologia de precificação definida pela administradora e, quando aplicável, ajustado ao valor de realização mediante constituição da correspondente provisão para perdas. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dessas estimativas.

As valorizações e desvalorizações dos investimentos em Certificados de Recebíveis do Agronegócio estão apresentadas na Demonstração do Resultado em “Ativos Financeiros de Natureza Agroindustriais – Receita de Juros”, pelo seu valor líquido.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

3. Descrição das principais práticas contábeis--Continuação

f) Provisão de ativos e passivos contingentes

O Fundo ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.

Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo.

Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não ocorrência, de eventos além do controle do Fundo. Os ativos contingentes não são reconhecidos nas demonstrações financeiras, uma vez que pode tratar-se de resultado que nunca venha a ser realizado. Porém, quando a realização do ganho é praticamente certa, então o ativo relacionado não é um ativo contingente e o seu reconhecimento é adequado.

g) Outros ativos e passivos circulantes e não circulantes

São demonstrados pelos valores conhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

h) 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.

**Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –
Fiagro - Imobiliário**

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

4. Caixa e equivalentes de caixa

Em 30 de junho 2022 o saldo de caixa do Fundo é de R\$ 1, e está representando por depósito bancário a vista.

5. Títulos e valores mobiliários

a) Ativos financeiros de natureza não agroindustriais

Descrição	30 de junho de 2022		Faixa de vencimento
	Quant.	Valor R\$	
Cotas de fundos			
Renda fixa	87.103	1.160	
Bradesco FIRF Ref DI Federal Extra	87.103	1.160	Sem vencimento

Os fundos classificados como “Renda Fixa” devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos, e cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

b) Ativos financeiros de natureza agroindustriais

Todos os CRAs (Certificado de Recebíveis Imobiliários) adquiridos pelo Fundo são de classe sênior apresentando entre 20% e 30% de subordinação ou de classe única com alienação fiduciária de imóveis de percentual relevante da emissão, com cessão fiduciária de recebíveis numa razão de ao menos 106% do valor da emissão e com uma quantidade de potenciais clientes a serem cedidos.

Ativo	Código do ativo	Vencimento	Taxa a mercado (%)	Valor R\$
Pantanal	CRA021001KE	30/12/2024	CDI + 7,00% a.a.	3.012
Cocari	CRA021005L1	17/12/2026	CDI + 5,35% a.a.	2.938
Grupo Raça Agro	CRA021004T6	22/12/2025	CDI + 6,00% a.a.	2.897
Casa do Café	CRA0220053D	30/12/2026	CDI + 5,97% a.a.	2.813
Neves & Cabral	CRA022004XT	28/12/2026	CDI + 5,98% a.a.	2.813
Agrofito	CRA022000GS	30/12/2025	CDI + 5,60% a.a.	2.813
Cultura	CRA022000GP	30/12/2025	CDI + 6,00% a.a.	2.808
Goplan	CRA021005QH	30/12/2025	CDI + 5,00% a.a.	2.788
Spaço	CRA021005LT	30/12/2025	CDI + 5,75% a.a.	2.778
Nutrimaq	CRA021005QL	30/12/2025	CDI + 5,00% a.a.	2.000
Toagro	CRA022002XW	30/06/2026	CDI + 5,53% a.a.	1.457
Total				29.117

i. Movimentação dos Certificados de Recebíveis do Agronegócio

CRA	22/12/2021 a 30/06/2022
Saldo inicial	-
Aquisição	41.789
Venda	(14.248)
Juros recebidos	(1.148)
Apropriação de rendimentos	2.724
Saldo final	29.117

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a) Tipos de risco

Risco de mercado: Definido como a possibilidade de perdas potenciais por flutuações nos valores de mercado, variação cambial, taxas de juros, moeda, índice, condições políticas e econômicas, entre outros. Entre os fatores que afetam o mercado à economia em geral, tanto nacional quanto internacional. Ocorrências como ciclos econômicos, política econômica e situação financeira das empresas podem ocasionar um maior risco de mercado.

Risco de liquidez: É o descasamento da estrutura de ativos *versus* seu pagamento e recebimento, ou seja, converter determinado patrimônio em dinheiro vivo de forma ágil e dinâmica. É aquele que pode fazer com que o fundo não seja capaz de honrar eficientemente com suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas estratégias de investimento e sem incorrer em perdas significativas para os investidores cotistas do Fundo.

Risco de crédito: Trata-se da possibilidade de perder o valor negociado, em sua totalidade ou parcialmente, devido aos riscos de inadimplência. Este risco mede a possibilidade de perda econômica decorrente da deterioração da qualidade do crédito de um cliente ou contraparte devido ao mesmo não honrar integralmente com ao menos uma obrigação e/ou possuir ao menos uma de suas obrigações perante a uma instituição em atraso.

Risco de concentração: O risco de concentração são perdas potenciais causadas pela não-diversificação do risco de crédito de carteiras de investimento.

Risco de contraparte: O risco de contraparte é pode ser causado pela possibilidade de não cumprimento, por determinada contraparte (securitizadoras, agentes fiduciários, *servicers*, advogados, agências de rating etc.), de obrigações relativas à liquidação de operações que envolvem a negociação de ativos financeiros, incluindo aquelas relativas à liquidação de instrumentos financeiros derivativos.

Risco operacional: Ocorre na existência de problemas sistêmicos, erro humano, ineficiência no gerenciamento de processos e controle, descumprimento de leis, fatores externos entre outros.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

6. Gerenciamento e controles relacionados aos riscos--Continuação

b) Controles relacionados aos riscos

A administradora privilegia, como forma de controle de riscos, decisões tomadas pelo gestor, consultoria técnico operacional especializada e o comitê de investimentos, que ponderam sobre os controles realizados pelas equipes e, eventualmente, decidem sobre medidas a serem tomadas.

Através desses profissionais, são traçadas as diretrizes a serem seguidas pelo Fundo, visando administrar à exposição a riscos. O cumprimento da política de investimento, e consequentemente os riscos envolvidos nos investimentos, é monitorado, visando conhecer, limitar e mitigar os riscos inerentes.

A governança estabelecida não caracteriza à eliminação total dos fatores de risco a que o Fundo está sujeito. Apesar da administradora utilizar técnicas e procedimentos para manter o acompanhamento de risco, acontecimentos eventuais e inesperados podem impactar negativamente a performance do Fundo.

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.

No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, o Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos.

**Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –
Fiagro - Imobiliário**

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

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 2022, o patrimônio líquido do Fundo está representado por 301.610 (trezentos e um mil, seiscentos e dez) cotas, cujo valor unitário é de R\$ 99,94 (noventa e nove Reais e noventa e quatro centavos), perfazendo o montante de R\$ 30.143.

9. Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido no período foram a seguinte:

Período	Valor da cota	Rentabilidade (%)	Benchmark CDI + 1% a.a.	Patrimônio líquido
Em 30/06/2022	99,939842	5,59	6,21	30.143
Em 22/12/2021 (data de início das atividades do Fundo)	94,649528	-	-	-

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

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Emissão, resgate e amortização de cotas

a) Emissão, subscrição e integralização

A primeira emissão de cotas do Fundo será de, no máximo, até 1.500.000 (um milhão e quinhentos mil) cotas, sem prejuízo de eventual emissão de lote adicional de cotas, com preço de subscrição de R\$ 100 (cem Reais) por cota, sendo, portanto, o montante máximo equivalente a R\$ 150.000 (cento e cinquenta milhões de Reais) e no mínimo, de 500 (quinhentos mil) cotas, equivalentes a R\$ 50 (cinquenta mil Reais).

A administradora, conforme recomendação da gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (a) limitadas ao montante total máximo de R\$ 2.000.000 (Dois bilhões de Reais) sem considerar o valor que venha a ser captado com a 1ª emissão de cotas do Fundo (“Capital Autorizado”); (b) não prevejam a integralização das cotas da nova emissão em bens e direitos; e (c) prevejam direito de preferência aos cotistas.

O Fundo poderá realizar novas emissões de cotas em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas ou o ato da administradora que aprovar a nova emissão, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, conforme recomendação da gestora, e fixado, preferencialmente, 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 e (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

No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, houve integralização de 301.610 cotas pelo montante líquido de R\$ 28.549.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

10. Emissão, resgate e amortização de cotas--Continuação

a) Resgate de cotas e amortizações

Tendo em vista a natureza do Fundo, não haverá resgate de cotas a qualquer tempo. O resgate das cotas somente poderá ser feito nas hipóteses de dissolução e/ou liquidação do Fundo.

As cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, mediante (i) comunicação da administradora aos cotistas após recomendação nesse sentido pela gestora; ou (ii) deliberação em assembleia geral de cotistas em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido.

No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, não ocorreram resgates e amortizações de cotas.

b) Negociação das cotas

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

11. Política de 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 nº 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.

**Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –
Fiagro - Imobiliário**

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

11. Política de distribuição de resultados--Continuação

A primeira distribuição de rendimentos, se devida, ocorrerá em, no máximo, 6 meses após a data em que houver ocorrido a integralização das últimas cotas da primeira emissão do Fundo.

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 contábil e financeiro

	30/06/2022	
	Contábil	Financeiro
Ativos imobiliários representados por TVM		
(+) Receitas de juros dos ativos imobiliários representados por TVM	2.724	2.588
Resultado líquido de ativos imobiliários representados por TVM	2.724	2.588
Recursos mantidos para as necessidades de liquidez		
(+/-) Resultado na venda de aplicações financeiras	159	111
Resultado líquido dos recursos para as necessidades de liquidez	159	111
Outras receitas/despesas		
(-) Taxa de administração	(84)	(70)
(-) Taxa de desempenho (performance)	(114)	-
(-) Taxa de gestão e auditoria	(26)	-
(-) Taxas, impostos ou contribuições (incluindo a CVM)	(20)	(28)
(+/-) Outras receitas/despesas	(15)	1
Total de outras receitas/despesas	(259)	(97)
Resultado contábil/financeiro líquido	2.624	2.602
95% do resultado financeiro líquido acumulado		2.472
Rendimentos declarados		2.796
(+) Rendimentos pagos antecipadamente		(1.200)
Rendimento líquido a pagar remanescente		1.596
% do resultado financeiro líquido declarado		107,46%

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

12. Custódia e tesouraria

a) Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	Eco Gestão de Ativos Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Escrituração de cotas:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b) Custódia dos títulos e valores mobiliários

Os serviços de custódia dos títulos da carteira do Fundo são prestados pelo administrador.

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

Os títulos e valores mobiliários privados são escriturais e suas custódias encontram-se registradas em conta de depósito em nome do Fundo na B3 Brasil Bolsa Balcão.

13. Encargos do fundo

a) Taxa de Administração e gestão

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, tesouraria, controladoria, e custódia, uma remuneração equivalente à taxa anual de 1,20%, 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”, respectivamente), observada a remuneração mínima mensal equivalente a R\$ 13, nos primeiros 180 dias contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, e de R\$ 15 após 180 dias contados da primeira integralização de cotas do Fundo.

A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido unicamente mediante a multiplicação do percentual previsto acima, à razão de 1/252, pelo volume do patrimônio líquido/valor de mercado correspondente, devendo ser quitada até o 5º dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Encargos do fundo--Continuação

a) Taxa de Administração e gestão--Continuação

Pelos serviços de escrituração das cotas, o Fundo pagará diretamente à administradora a remuneração mensal mínima de R\$ 2.

Os valores mínimos de remuneração mensal serão corrigidos a cada 12 meses, contados da data da primeira integralização de cotas do Fundo, pela variação positiva do IPCA verificada no período.

No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, as despesas com taxa de administração e gestão foram de R\$ 84 e R\$ 16, respectivamente.

b) Taxas de performance

O Fundo pagará à gestora, ainda, a título de taxa de performance 10% do valor da rentabilidade das cotas, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive a taxa de administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros, base 252 dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, acrescida de 1,00% ao ano, base dias úteis.

A taxa de performance será apurada diariamente e paga semestralmente, sendo a data de apuração final no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano, e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

Em caso de amortização do Fundo, a taxa de performance será calculada até a data da amortização sem considerar o valor amortizado e provisionada para o pagamento na próxima data de pagamento programada da taxa de performance.

A taxa de performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance seja superior a rentabilidade do benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, a despesa com taxa de performance foi de R\$ 114.

**Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –
Fiagro - Imobiliário**

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

13. Encargos do Fundo--Continuação

c) Taxas de ingresso e saída

No âmbito da primeira emissão de cotas do Fundo, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

A cada nova emissão de cotas, o Fundo poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva subscrição, exceto se de outra forma for deliberado em Assembleia Geral ou caso esta taxa seja paga exclusiva e integralmente com recursos da administradora ou da gestora. Com exceção da taxa de distribuição no mercado primário, não haverá outra taxa de ingresso e/ou de saída a ser cobrada pelo Fundo.

No período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022, o custo com colocação de cotas foi de R\$ 514.

d) Encargos debitado ao Fundo

Os encargos debitados ao Fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido de R\$ 30.143 foram os seguintes:

Despesas e outras receitas	22/12/2021 (data de início das atividades do Fundo a 30/06/2022)	
	Valor	% PL
Taxa de performance	(114)	0,38%
Taxa de administração	(84)	0,28%
Despesas do sistema financeiro	(19)	0,06%
Despesas com Estruturação	(18)	0,06%
Taxa de gestão	(16)	0,05%
Serviços técnicos especializados	(10)	0,03%
Outras receitas	2	(0,01%)
Total	(259)	0,85%

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

14. Deliberações em assembleia

Pelo Instrumento Particular do administrador realizado em 11 de junho de 2022 foi realizada a 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo (“Novas Cotas” e “Emissão”), o valor total da oferta restrita, incluindo a subscrição por meio do exercício do direito de preferência, do direito de subscrição das sobras e montante adicional e a subscrição no âmbito da oferta restrita, é de até R\$ 124.596, considerando a taxa de distribuição primária, correspondente a até 1.242.236 novas cotas, pelo valor unitário de R\$ 96,60 (noventa e seis reais e sessenta centavos), acrescido do valor da taxa de distribuição primária equivalente a R\$ 3,70 (três reais e setenta centavos) (“Preço da emissão”).

A Consulta Formal de Cotistas apurada em 07 de janeiro de 2022 aprovou os seguintes assuntos:

- (i) Aquisição, venda ou aluguel pelo Fundo de cotas de determinados fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais administrados pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (“Administrador”), e/ou geridos pelo Eco Gestão de Ativos Ltda., (“Gestor”), inclusive quando a contraparte da transação for o administrador e/ou o gestor, e/ou partes a eles ligadas;
- (ii) Aquisição ou venda de Certificados de Recebíveis do Agronegócio (“CRA”) pelo Fundo, que, cumulativamente ou não, sejam emitidas por securitizadora que seja parte relacionada ao gestor e/ou tenha como contraparte da transação fundos de investimento administrados pelo administrador e/ou geridos pelo gestor e/ou por partes a eles ligadas, e/ou tenha como prestador de serviços o administrador ou gestor e/ou por partes a eles ligadas e/ou tenha como devedor ou cedente dos créditos que lastreiam os CRA, fundos de investimento administrados pelo Administrador e/ou por partes a eles ligadas, e/ou sejam emitidos por partes relacionadas ao gestor; e
- (iii) A situação de conflito de interesses oriunda da contratação do administrador para realizar investimento em operações compromissadas em títulos públicos federais, em cotas de fundos de investimento de renda fixa e/ou fundos de investimento referenciados DI (conforme definidos na regulamentação aplicável), com liquidez diária, a qual seja contraparte ou quando tais títulos sejam administrados por ela, com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo (“Zeragem de Caixa”).

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

15. Política de divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento do Fundo.

As informações abaixo especificadas serão remetidas pelo Administrador à CVM, por meio do seu sistema de envio de documentos, e às entidades administradoras do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas a negociação.

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (i) Mensalmente, até 15 dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-1 da Instrução CVM nº 472/08;
- (ii) Trimestralmente, até 45 dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-11 da Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) Anualmente, até 90 dias após o encerramento do período: as demonstrações financeiras; o parecer do auditor independente; e o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08; e
- (iv) Anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas até 08 dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária e no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

16. Legislação tributária

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 1.022/10.

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; e
- (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, 50 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%.

Ecoagro I Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais –

Fiagro - Imobiliário

CNPJ nº 41.224.330/0001-48

Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

CNPJ: 22.610.500/0001-88

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras

Período de 22 de dezembro de 2021 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2022

(Valores expressos em milhares de Reais, exceto quando mencionado de outra forma)

17. Outros serviços prestados pelo auditor independente

Em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 381, de 14/01/2003, informamos que a administradora não contratou serviços dos auditores independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

18. Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração do Fundo.

19. Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a administradora, o gestor ou as partes a eles relacionados. Adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 13, o Fundo possui as seguintes transações:

a) Depósito bancário

O Fundo efetua movimentação financeira em conta corrente mantida junto a Administradora. O saldo em 30 de junho de 2022 era de R\$ 1 (Nota Explicativa nº 04).

20. Eventos subsequentes

Após o período findo em 30 de junho de 2022 não ocorreram eventos subsequentes relevantes que requeressem divulgação nas demonstrações financeiras.

21. Diretor e contador

Eric Hayashida
Diretor

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