

ANÚNCIO DE INÍCIO

DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 4ª (QUARTA) EMISSÃO DE COTAS DO

SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.903.610/0001-21

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRCRAACTF008

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: CRAA11

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FAI/PRI/2024/016, em 11 de novembro de 2024*

*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160.

Nos termos do disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), o SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - IMOBILIÁRIO, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio da categoria imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 48.903.610/0001-21 (“Fundo”), o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela CVM a administrar carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), o BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13, na qualidade de instituição líder da oferta (“Coordenador Líder”), e a SPARTA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA., instituição com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 61, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrito no CNPJ sob o nº 72.745.714/0001-30, devidamente credenciada como gestora de carteira de valores mobiliários pela CVM, através do Ato Declaratório nº 8.072, expedido em 14 de dezembro de 2004, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestor”), comunicam, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 2.000.000 (duas milhões) de cotas, sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto), em classe e série únicas, nominativas, escriturais (“Novas Cotas”), da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo, realizada nos termos da Resolução CVM 160 (“Oferta”), todas com valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), sem considerar a taxa de distribuição primária (conforme abaixo definido), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente,

R\$ 200.000.000,00

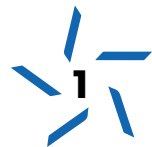
(duzentos milhões de reais)*

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), sendo certo que tal montante inicial poderá ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme definido no Prospecto); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto).

Será devida pelos Investidores da Oferta e os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (incluindo cessionários do Direito de Preferência), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 2,30 (dois reais e trinta centavos) por Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”). No contexto da Oferta, o preço de subscrição é de R\$ 102,30 (cento e dois reais e trinta centavos) por Nova Cota, considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”).

SPARTA FIAGRO – IMOBILIÁRIO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •



CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta junto à CVM Divulgação deste Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto e da Lâmina	11/11/2024
2	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	14/11/2024
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador Início do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	19/11/2024
4	Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	28/11/2024
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/11/2024
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	02/12/2024
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	03/12/2024
8	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	04/12/2024
9	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	13/12/2024
10	Data de realização do Procedimento de Alocação	16/12/2024
11	Data de Liquidação da Oferta	19/12/2024
12	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	10/05/2025

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, da Lâmina da Oferta e deste Anúncio de Início.

⁽²⁾ As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160.

⁽³⁾ Considerando que o Período de Coleta de Intenções de Investimento estará em curso concomitantemente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Investidor deve estar ciente de que o Documento de Aceitação por ele enviado(a) somente será acatado(a) até o limite máximo de Novas Cotas que remanescerem após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, conforme será divulgado no comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, observado ainda, o critério de rateio da Oferta e a possibilidade de Distribuição Parcial. Para mais informações, favor verificar o fator de risco "Risco relacionado ao Período de Exercício do Direito de Preferência concomitante com o Período de Coleta de Intenções de Investimento" no Prospecto.

POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos *websites* abaixo indicados:

• Administrador

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* procurar por "Fundos de Investimento Administrados e/ou Distribuídos pela BTG Pactual Serviços Financeiros", digitar "Sparta Fiagro – Imobiliário" e clicar em "Pesquisar" (neste *website*, em seguida clicar em "Prospecto" ou no documento desejado);

• Coordenador Líder

BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.

Website: <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em "Mercado de Capitais – Download" depois em "2024", procurar "Distribuição Pública de Cotas da 4ª Emissão do Sparta Fiagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Imobiliário", e, então, localizar a opção desejada);

• Gestor

SPARTA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.

Website: <https://www.sparta.com.br/craa11> (neste *website*, clicar em "Prospecto" ou no documento desejado);

• CVM

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Sparta Fiagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Imobiliário", e, então, localizar a opção desejada);

- **Fundos.NET**

Website: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Sparta Fiagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada);

- **B3**

Website: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Sparta Fiagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto”, “Lâmina”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada); e

- **Participantes Especiais**

Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados no “Prospecto de Oferta Pública de Distribuição Primária da 4ª (Quarta) Emissão de Cotas do Sparta Fiagro Fundo De Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Imobiliário” (“**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Prospecto.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO.

São Paulo, 11 de novembro de 2024



COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR



GESTOR



SPARTA FIAGRO – IMOBILIÁRIO

• ANÚNCIO DE INÍCIO •