

**SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS  
AGROINDUSTRIAIS - IMOBILIÁRIO  
CNPJ nº 48.903.610/0001-21  
Código ISIN: BRCRAACTF008  
Código de Negociação na B3: CRAA11  
Nome de Pregão: FIAGRO CRAA**

**FATO RELEVANTE**

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, localizada na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“**CNPJ**”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administrador (“**Administrador**”), e a **SPARTA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, instituição com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conjunto 61, Vila Olímpia, CEP 04551-010, inscrita 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 gestor (“**Gestor**”), do **SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.903.610/0001-21 (“**Fundo**”), comunicam aos seus cotistas e ao mercado em geral, que:

O Administrador aprovou, na presente data, por meio do “*Ato do Administrador do Sparta Fiagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais – Imobiliário*” (“**Ato de Aprovação da Oferta**”), nos termos do artigo 8.1 e seguintes do regulamento do Fundo, conforme versão vigente, aprovada pelo Administrador em 04 de maio de 2023 por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Sparta Fiagro Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais - Imobiliário*” (“**Regulamento**”), conforme orientação e recomendação do Gestor, a realização da 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“**4ª Emissão**”), todas nominativas e escriturais, em série e classe únicas (“**Novas Cotas**” e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as “**Cotas**”), as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, a ser registrada na CVM sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “(c)” da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 160**” e “**Oferta**”, respectivamente).

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, sob a coordenação do **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, constituída sob a forma de sociedade anônima, com estabelecimento na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**Coordenador Líder**”), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional, conforme abaixo definidas, caso emitidas), nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea “(c)” da Resolução CVM 160, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“**Instrução CVM 472**”), da Resolução da CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM 39**”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta.

A Oferta poderá contar com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (conforme abaixo definido), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas juntos aos investidores da Oferta (em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”).

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3. O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificada, na qualidade de escriturador (“**Escriturador**”), será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3

O preço de emissão de cada Nova Cota é de R\$ 100,00 (cem reais), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme adiante definido) e foi fixado nos termos do inciso “(ii)” do item 8.1.3 do Regulamento, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta (“**Preço de Emissão**”).

O preço de subscrição da Nova Cota será de R\$ 102,30 (cento e dois reais e trinta centavos) por Nova Cota, o qual considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“**Preço de Subscrição**”).

Será devida pelos Investidores (conforme abaixo definidos), inclusive pelos atuais cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme abaixo definido), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária no valor de R\$ 2,30 (dois reais e trinta centavos), equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão (“**Taxa de Distribuição Primária**”), cujos recursos serão utilizados para pagamento de parte dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que **(a)** eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e **(b)** eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Gestor, arcados diretamente por este ou reembolsados por este ao Fundo, conforme aplicável, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas ao Administrador e ao Gestor, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

O valor total da Oferta é de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondentes a 2.000.000 (duas milhões) de Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional e a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Inicial da Oferta**”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(a)** aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou **(b)** reduzido em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“**Distribuição Parcial**”), desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Montante Mínimo da Oferta**”), sendo admitido o encerramento da Oferta antes do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da divulgação do anúncio de início da Oferta (“**Anúncio de Início**”), conforme previsto no artigo 48 da Resolução CVM 160, caso ocorra a

subscrição do Montante Mínimo da Oferta, sendo que as Novas Cotas que não forem colocadas no âmbito da Oferta serão canceladas.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 500.000 (quinhentas mil) Novas Cotas, o que corresponde a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, quantidade esta que poderá ser acrescida à Oferta, nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("**Novas Cotas do Lote Adicional**" e "**Lote Adicional**", respectivamente), conforme facultado pelo artigo 50 da Resolução CVM 160, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou de modificação dos termos da 4ª Emissão e da Oferta, podendo a Oferta chegar ao montante total de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a até 2.500.000 (duas milhões e quinhentas mil) Novas Cotas.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Observado o disposto no Regulamento, é assegurado aos cotistas que possuam cotas emitidas pelo Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a data de divulgação do Anúncio de Início ("**Data Base**"), devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas integralizadas e detidas por cada cotista na Data Base, observados os prazos previstos no cronograma da Oferta, indicado no Prospecto, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas equivalente a 0,84394025578 ("**Direito de Preferência**").

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observados os prazos previstos no Prospecto e nos demais documentos da Oferta, e os procedimentos operacionais do Escriturador conforme o caso.

Conforme facultado pelo artigo 8.2, inciso "(ii)" do Regulamento, será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente, por meio da B3 ou por meio do Escriturador, observados os prazos previstos no Prospecto e nos demais documentos da Oferta.

No exercício do Direito de Preferência, os cotistas **(i)** deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas; e **(ii)** terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos nos documentos da Oferta.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Preferência será realizada nas datas previstas no cronograma da Oferta e observará os procedimentos operacionais do B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: **(a)** do Administrador; **(b)** do Gestor; **(c)** do Coordenador Líder; **(d)** do Fundos.Net; **(e)** da B3; e **(f)** da CVM, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da autorização da B3., divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º, da Instrução CVM 472 (“**Investimentos Temporários**”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), o qual será acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando a importância de R\$ 102,30 (cento e dois reais e trinta centavos) (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: **(i)** se caso o total de Novas Cotas correspondente aos documentos de aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou **(ii)** na hipótese de Distribuição Parcial, caso o Investidor tenha condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Observada a Política de Investimentos descrita no Regulamento e o disposto nos documentos da

Oferta, os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição, pelo Fundo, de Ativos-Alvo e Outros Ativos (nos termos do Regulamento e do prospecto da Oferta).

A Oferta é destinada a investidores em geral, em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

A subscrição das Novas Cotas deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta.

Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

O Fundo manterá os seus Cotistas e o mercado em geral informados sobre o processo da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

### **CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA**

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup> (3)
	Obtenção do registro automático da Oferta junto à CVM	
1	Divulgação do 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	03/12/2024
	Liquidação do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	
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

<sup>(1)</sup> 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 do Anúncio de Início.

<sup>(2)</sup> 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.

<sup>(3)</sup> 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 somente será acatado até o limite máximo de Novas Cotas que permanecerem 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.

O Ato de Aprovação da Oferta está disponível para consulta nos seguintes endereços eletrônicos:

- **CVM:**

[www.gov.br/cvm/pt-br](http://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) ;

- **Administrador:**

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

- **Coordenador Líder:**

<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:**

www.sparta.com.br/craa11 (neste website, clicar em “Prospecto” ou no documento desejado);

- **Fundos.NET:**

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 a opção desejada); e

- **B3:**

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 a opção desejada).

**ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS.**

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.**

**O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO DA OFERTA, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.**

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato de Aprovação da Oferta.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 11 de novembro de 2024.

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

*(Administrador)*

**SPARTA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**

*(Gestor)*