

FATO RELEVANTE

OFERTA PÚBLICA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.903.610/0001-21

Nome de pregão: FIAGRO CRAA

Código de Negociação na B3: CRAA11

Código ISIN: BRCRAACTF008

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º Andar (Parte), Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**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 ("**Administrador**"), na qualidade de administrador do **SPARTA FIAGRO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS - IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio, da categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 48.903.610/0001-21 ("**Fundo**"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral que, nos termos das Cláusulas 7.1 e 8.1 do regulamento vigente do Fundo, datado de 04 de maio de 2023 ("**Regulamento**"), o Administrador aprovou, em 10 de junho de 2024, por meio de ato próprio ("**Ato do Administrador**"), a realização da 3ª (terceira) emissão de novas cotas do Fundo ("**Emissão**" e "**Novas Cotas**", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública primária, sob o rito de registro automático junto à CVM, nos termos do artigo 26, inciso VII, inciso (c) da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**").

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a coordenação da **RB INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade São Paulo, estado de São Paulo, na Rua do Rocio, nº 350, 14º andar, parte, Vila Olímpia, CEP 04552-000, inscrita no CNPJ sob o nº 89.960.090/0001-76, na qualidade de instituição coordenadora líder ("**Coordenador Líder**").

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

O montante da Oferta é de, inicialmente, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), representado por, inicialmente, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Novas Cotas ("**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do exercício, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, possui valor unitário de emissão equivalente a R\$100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, fixado pelo Administrador após recomendação da **SPARTA ADMINISTRADORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 72.745.714/0001-30, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, localizada na Rua Fidêncio Ramos, nº 213, Conj. 61, Vila Olímpia, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.072, de 14 de dezembro de 2004 ("**Gestora**"), tendo em vista a perspectiva de distribuição do resultado acumulados excedente nos termos da Cláusula 8.1.3, ii, do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta ("**Preço de Emissão**").

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida taxa no valor de R\$ 2,30 (dois reais e trinta centavos) por Nova Cota, equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores (inclusive pelos Cotistas que exercerem o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência) adicionalmente ao Preço de Emissão ("**Taxa de Distribuição Primária**"), cujos recursos serão utilizados exclusivamente para o pagamento de todos os custos da Oferta limitados ao percentual equivalente a 2,30% (dois inteiros e trinta centésimos por cento), sendo certo que: (i) eventual saldo positivo da Taxa de Distribuição Primária será incorporado ao patrimônio do Fundo; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Gestora, arcados diretamente ou reembolsados por esta ao Fundo, conforme aplicável. Para fins de clareza, exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada dos Investidores outra taxa de ingresso.

Dessa forma, os Investidores (inclusive os Cotistas e terceiros cessionários que exercerem o Direito de Preferência), deverão subscrever as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, pelo preço de subscrição de R\$ 102,30 (cento e dois reais e trinta centavos), equivalente ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 102,30 (cem reais e trinta centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que não haverá valores máximos de aplicação nas Novas Cotas por Investidor.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160, o Fundo poderá, a seu critério, por meio do Administrador, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("**Lote Adicional**"), ou seja, em até 375.000 (trezentas e setenta e cinco mil) Novas Cotas ("**Novas Cotas do Lote Adicional**"), equivalente a até R\$ 37.500.000,00 (trinta e sete milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o volume total da Oferta de até R\$ 187.500.000,00 (cento e oitenta e sete milhões e quinhentos mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação, e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 150.000 (cento e cinquenta mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Distribuição Parcial**" e "**Montante Mínimo da Oferta**", respectivamente).

Nos termos da Resolução CVM 160, a Oferta é destinada a investidores em geral, acessados exclusivamente no Brasil, que busquem retorno de longo prazo, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento, a saber, investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, em atendimento ao disposto nas normas da CVM que regulam o mercado de ofertas de valores mobiliários, dentre elas a Resolução CVM 160 e/ou quaisquer outras que venham a substituí-la ("**Investidores**").

Para os fins da Oferta, serão consideradas "**Pessoas Vinculadas**" os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais

até o 2º (segundo) grau; (ii) funcionários, operadores e demais prepostos da Gestora, do Administrador e do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iii) agentes autônomos de investimento que prestem serviços à Gestora, ao Administrador ou ao Coordenador Líder; (iv) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a Gestora ou o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (v) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Gestora, pelo Administrador ou pelo Coordenador Líder ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (vi) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "iv" acima; e (vii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Nos termos do Regulamento, observado o disposto no Ato do Administrador, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("**Direito de Preferência**"), conforme aplicação do fator de proporção de 3,03130734223 para subscrição das Novas Cotas. A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista ou terceiro cessionário 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.

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção durante o período de exercício de seu Direito de Preferência.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros cessionários, total ou parcialmente.

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO E PARA CESSÃO, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, DE SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Não haverá abertura de período para exercício de direito de subscrição de sobras e montante adicional pelos Cotistas ou terceiros cessionários do Direito de Preferência.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, e o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os critérios de restituição de valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Ainda, caso, na respectiva data de liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Emissão, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores, os recursos eventualmente depositados, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Os recursos líquidos da Oferta serão destinados à aquisição de ativos compatíveis com a política de investimentos do Fundo, nos termos do Regulamento.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (DDA), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado secundário exclusivamente no ambiente de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3. As Novas Cotas poderão ser livremente negociadas na B3 após a data definida no formulário de liberação, a ser divulgado após a divulgação do anúncio de encerramento e da obtenção de autorização da B3. Todos os termos e expressões iniciados em maiúsculas, em sua forma singular ou plural, utilizados no presente Fato Relevante e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes são atribuídos nos documentos da Oferta.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS DA PRESENTE EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO 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, O ADMINISTRADOR, A GESTORA E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, DO PROSPECTO, DA LÂMINA, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Quaisquer comunicados aos Cotistas relacionados à Oferta, serão divulgados por meio de comunicado ao mercado ou fato relevante nas páginas eletrônicas da CVM (<http://www.cvm.gov.br>), da B3 (<http://www.b3.com.br>), do Administrador (<https://www.btgpactual.com>) e do Fundo (<https://www.sparta.com.br/craa11/>).

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

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2024.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM