



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO
VIZELA BG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 43.951.911/0001-07**

Por este instrumento particular, **BANCO GENIAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 45.246.410/0001-55, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição administradora (“Administrador”) do **VIZELA BG FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 43.951.911/0001-07 (“Fundo”), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, RESOLVE:

I. Aprovar a transformação do Fundo, que passará a ser constituído como um fundo de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, categoria imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo seu Regulamento (conforme abaixo definido), pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Lei nº 14.130, de 29 de março de 2021, pela Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 (“Instrução CVM 472”), pela Resolução CVM nº 39, de 13 de julho de 2021, conforme alteradas, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

II. Aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como **“FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO”**.

III. Aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo, incluindo, sem limitação, a alteração da política de investimento, bem como as alterações decorrentes da adequação do Fundo às novas características em razão de sua transformação, conforme previsto no item “a”, acima, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”).

IV. Aprovar a contratação da **EXES GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Funchal, nº 411, 8º andar, cj. 84, CEP 04.551-060, inscrita no CNPJ nº 31.960.567/0001-33, devidamente credenciada na CVM como



administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório da CVM nº 17.218, de 28 de junho de 2019, na qualidade de gestor do Fundo.

V. A aprovação da realização da oferta pública de distribuição das cotas da primeira emissão do Fundo (respectivamente “Cotas” e “Primeira Emissão”), em série única, cuja oferta será realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, a ser realizada sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), bem como seus principais termos e condições, incluindo:

a. **Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme definido no item VI, abaixo), sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta, podendo contar com a participação de outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários.

b. **Registro para Distribuição e Negociação das Cotas:** As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa; ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

c. **Preço de Emissão:** O preço de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“Preço de Emissão”).

d. **Forma de Subscrição e Integralização:** As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do prazo de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Período de Distribuição”). Os investidores integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Emissão, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na data de liquidação prevista

nos documentos da Oferta, junto às instituições participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

e. **Montante Inicial da Oferta:** O valor inicial da Primeira Emissão será de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), considerando a subscrição da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão (“Montante Inicial da Oferta”), podendo tal montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentado em razão da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

f. **Quantidade de Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, até 30.000.0000 (trinta milhões) de Cotas da Primeira Emissão, podendo tal quantidade ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão do Lote Adicional (conforme abaixo definido).

g. **Montante Mínimo da Oferta:** O volume mínimo da Oferta será de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

h. **Distribuição Parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. Caso, durante o Período de Distribuição: (i) não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada; e (ii) sejam subscritas e integralizadas 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 o Gestor, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas.

i. **Lote Adicional:** O Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertada, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400, ou seja, em até 6.000.000 (seis milhões) de Cotas, equivalente a

R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), a serem emitidas nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). Aplicar-se-ão às Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a possibilidade de participação de outras instituições intermediárias. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

j. **Custos de Distribuição:** Os custos de distribuição serão arcados pelo Fundo, nos termos dos documentos da Oferta.

k. **Aplicação Mínima Inicial:** No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 100 (cem) Cotas da Oferta, no montante equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), observadas as hipóteses previstas nos documentos da Oferta.

l. **Destinação dos Recursos:** Observada a política de investimento do Fundo, os limites de concentração e os critérios de elegibilidade previstos no Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas do Lotes Adicional, serão aplicados, sob a gestão do Gestor, objetivando auferir rendimentos ou ganho de capital por meio do investimento e, conforme o caso, desinvestimento, preponderantemente em Ativos-Alvo e Ativos Imobiliários, nos termos previstos no Regulamento.

m. **Taxa de ingresso e saída:** Não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Cotas objeto da Oferta.

n. **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

VI. Aprovar a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade do



Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição intermediária líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, para participar da Oferta.

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2021.

DocuSigned by:

Rodrigo Godoy

DD7EATFCBE7843F...

DocuSigned by:

Cintia Sant'Ana

164EE601767C4CC...

BANCO GENIAL S.A.

Administrador



ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO NAS CADEIAS PRODUTIVAS AGROINDUSTRIAIS EXES ARAGUAIA – FIAGRO – IMOBILIÁRIO