



**ATO DO ADMINISTRADOR DO
ITAIM 12 FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
CNPJ/MF nº61.621.939/0001-68**

Pelo presente instrumento particular, a **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Curitiba, estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1413, 8º andar, Água Verde, CEP 80620-200, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 39.669.186/0001-01, devidamente habilitada pela CVM para prestar os serviços de administrador de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 19.131 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do fundo descrito acima, (“Fundo”), neste ato representada de acordo com seu Contrato Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes,

CONSIDERANDO QUE:

(i) o Fundo foi constituído nos termos das diretrizes da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis (“Regulamento”);

(ii) até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas de emissão do Fundo; e,

(iii) a Administradora deseja promover a alteração do Regulamento, bem como realizar emissão de cotas das subclasses da classe única;

RESOLVE:

I – Alterar a denominação social do Fundo para **VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA;**

II – nos termos do §1º, do Artigo 33, do Anexo Normativo II, da Resolução CVM 175, informar que a estruturação do Fundo foi realizada pela VGR - VERONA GESTORA DE RECURSOS LTDA., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Viradouro, nº 63, conj. 51, Itaim Bibi, CEP 04.538-110, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.692.473/0001-49 devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.999, de 1 de novembro de 2011, a qual prestará os serviços de gestão da carteira do Fundo (“Gestora”);

III - Alterar o regime de responsabilidade da classe única para o regime de responsabilidade limitada, nos termos do art. 18 da Resolução CVM 175;

IV - Alterar, reformular e consolidar o inteiro teor do Regulamento do Fundo, que passará a vigorar conforme Anexo I deste instrumento (“Anexo I”);

V - Realizar emissão referente à 1ª Série de Cotas Seniores da Classe única (“Cotas Seniores da 1ª Série”) nominativas e escriturais, correspondente a 73.000 (setenta e três mil) Cotas Seniores da 1ª Série no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada na data da primeira subscrição de Cotas da presente Série (“Data de Subscrição Inicial”), totalizando o montante de R\$73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais), a serem subscritas e integralizadas por investidores profissionais, conforme disposto no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“Resolução CVM 30”), por meio



de oferta pública com rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), conforme respectivo Suplemento informado no Anexo II deste instrumento;

VI – Realizar a 1ª Emissão de Cotas Subordinadas Mezanino 1 da Classe única (“Cotas Subordinadas Mezanino 1”) nominativas e escriturais, correspondente a 7.000 (sete mil) Cotas Subordinadas Mezanino 1 no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada na data da primeira subscrição de Cotas da presente Série (“Data de Subscrição Inicial”), totalizando o montante de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais), a serem subscritas e integralizadas por investidores profissionais, conforme disposto no Artigo 11 da Resolução CVM 30, por meio de oferta pública com rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM, conforme respectivo Suplemento informado no Anexo III deste instrumento;

VII - Realizar a 1ª Emissão de Cotas Subordinadas Júnior da Classe Única do Fundo (“Cotas Subordinadas Júnior”), nominativas e escriturais, correspondente a 2.000 (duas mil) Cotas Subordinadas Júnior, no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada na data da primeira subscrição de Cotas (“Data de Subscrição Inicial”), totalizando o montante de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais), a serem subscritas e integralizadas por investidores profissionais, conforme disposto no Artigo 11 da Resolução CVM 30, por meio de oferta pública com rito de registro automático, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM 160, conforme respectivo Suplemento informado no Anexo IV deste instrumento;

VIII - As cotas das subclasses acima referidas, serão distribuídas pela Administradora do Fundo, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160; e

IX - Submeter o presente instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável.

Em nada mais havendo a tratar, o presente instrumento será assinado por meio de assinaturas eletrônicas e/ou digitais, nos termos do artigo 10, da Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001.

Curitiba (PR), 02 de outubro de 2025

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



ANEXO I
VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO
VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ 61.621.939/0001-68



ANEXO II
SUPLEMENTO DA 1ª SÉRIE DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO VGR
IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68



ANEXO III
SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS MEZANINO 1 DA
CLASSE ÚNICA DO VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM
DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68



ANEXO IV
SUPLEMENTO DE COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DO VGR
IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68



**SUPLEMENTO DA 1ª SÉRIE DE COTAS SENIORES DA CLASSE ÚNICA DO VGR
IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68**

1. O presente documento constitui o suplemento nº 01 (“Suplemento”) referente à 1ª Série de Cotas Seniores da Classe única (“Cotas Seniores da 1ª Série”) emitida nos termos do regulamento do **VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.621.939/0001-68, administrado por HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1413, 8º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.669.186/0001-01 (“ADMINISTRADORA”).

2. **Público-alvo:** Investidores profissionais.

3. **Da Emissão das Cotas:** Serão emitidas nos termos deste Suplemento e do Regulamento, 73.000 (setenta e três mil) Cotas Seniores da 1ª Série no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada na data da primeira subscrição de Cotas da presente Série (“Data de Subscrição Inicial”), totalizando o montante de R\$73.000.000,00 (setenta e três milhões de reais).

3.1 **Data de Emissão:** É a data da primeira integralização das Cotas Seniores da 1ª Série.

3.2 **Prazo:** O prazo de duração das Cotas Seniores é indeterminado.

4. **Da Subscrição e Integralização das Cotas:** Na subscrição de Cotas Seniores da 1ª Série, será utilizado o valor de emissão da cota descrito no item 3 acima. Em data diversa da Data de Subscrição Inicial, será utilizado o valor da cota de mesma Série em vigor no fechamento do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, calculado conforme o disposto no Regulamento.

5. **Da Meta de Rentabilidade:** As Cotas Seniores da 1ª Série possuem um benchmark de rentabilidade correspondente a taxa média diária do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “over Extra-grupo”, acrescida de um spread de 3,5% a.a. (três vírgula cinco por cento ao ano) das expressas na forma decimal ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (segmento CETIP UTVM”), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”).

Sem prejuízo do disposto neste item, não há qualquer promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma expectativa para distribuição de rendimentos entre as Cotas. Portanto, as Cotas somente auferirão rendimentos se os resultados da carteira da Classe assim permitirem.

6. **Da Amortização Programada das Cotas:** As Cotas Seniores serão amortizadas em Regime de Caixa, após o término do respectivo Período de Carência, observado o disposto no Capítulo XVIII do anexo da Classe e as Subordinações Mínimas.



6.1 As Cotas Seniores poderão ser amortizadas extraordinariamente, a qualquer tempo, a critério da GESTORA, para reenquadramento das Subordinações Mínimas.

7. **Do Resgate das Cotas:** As Cotas Seniores da 1ª Série serão resgatadas com o pagamento integral via amortizações conforme item 6, item 6.1 ou em virtude da liquidação antecipada do Fundo ou da Classe.

8. **Da Oferta das Cotas:** As Cotas Seniores da 1ª Série serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, em Rito Automático, sob regime de melhores esforços.

8.1 As Cotas Seniores da 1ª Série poderão ser depositadas para distribuição primária no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA e, poderão ser negociadas no mercado secundário, no Módulo de Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTMV).

9. **Distribuidor:** Será a ADMINISTRADORA.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

Curitiba, 02 de outubro de 2025

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



**SUPLEMENTO DA 1ª EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS MEZANINO 1 DA CLASSE ÚNICA DO VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68**

1. O presente documento constitui o suplemento nº 01 (“Suplemento”) referente à 1ª Emissão de Cotas Subordinadas Mezanino 1 da Classe única (“Cotas Subordinadas Mezanino 1”) emitida nos termos do regulamento **VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.621.939/0001-68, administrado por HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1413, 8º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.669.186/0001-01 (“ADMINISTRADORA”).

2. **Público-alvo:** Investidores profissionais.

3. **Da Emissão das Cotas:** Serão emitidas nos termos deste Suplemento e do Regulamento, 7.000 (sete mil) Cotas Subordinadas Mezanino 1 no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada na data da primeira subscrição de Cotas da presente Série (“Data de Subscrição Inicial”), totalizando o montante de R\$7.000.000,00 (sete milhões de reais).

3.1 **Data de Emissão:** É a data da primeira integralização das Cotas Subordinadas Mezanino 1.

3.2 **Prazo:** O prazo de duração das Cotas Subordinadas Mezanino 1 é indeterminado.

4. **Da Subscrição e Integralização das Cotas:** Na subscrição de Cotas Subordinadas Mezanino 1 será utilizado o valor de emissão da cota descrito no item 3 acima. Em data diversa da Data de Subscrição Inicial, será utilizado o valor da cota de mesma Série em vigor no fechamento do dia útil subsequente ao da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, calculado conforme o disposto no Regulamento.

5. **Da Meta de Rentabilidade:** As Cotas Subordinadas Mezanino 1 possuem um Benchmark de rentabilidade correspondente a taxa média diária do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "over Extra-grupo", acrescida de um spread de 5% a.a. (cinco por cento ao ano) das expressas na forma decimal ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculada e divulgada diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, (segmento CETIP UTMV), no informativo diário disponível em sua página na Internet (www.cetip.com.br) (“Taxa DI”).

Sem prejuízo do disposto neste item, não há qualquer promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma expectativa para distribuição de rendimentos entre as Cotas. Portanto, as Cotas somente auferirão rendimentos se os resultados da carteira da Classe assim permitirem.



6. Da Amortização Programada das Cotas: As Cotas Subordinadas Mezanino serão amortizadas em Regime de Caixa, após o término do respectivo Período de Carência, observado o disposto no Capítulo XVIII do anexo da Classe e as Subordinações Mínimas.

6.1 As Cotas Subordinadas Mezanino poderão ser amortizadas extraordinariamente, a qualquer tempo, a critério da GESTORA, para reenquadramento das Subordinações Mínimas.

7. Do Resgate das Cotas: As Cotas Subordinadas Mezanino 1 serão resgatadas com o pagamento integral via amortizações conforme item 6, item 6.1 ou em virtude da liquidação antecipada do Fundo ou da Classe.

8. Da Oferta das Cotas: As Cotas Subordinadas Mezanino 1 serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, em Rito Automático, sob regime de melhores esforços.

8.1 As Cotas Subordinadas Mezanino 1 poderão ser depositadas para distribuição primária no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA e, poderão ser negociadas no mercado secundário, no Módulo de Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTVM).

9. Distribuidor: Será a ADMINISTRADORA.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

Curitiba, 02 de outubro de 2025

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



**SUPLEMENTO DE COTAS SUBORDINADAS JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DO VGR
IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68**

1. O presente documento constitui o suplemento nº 01 (“Suplemento”) referente à 1ª Emissão de Cotas Subordinadas Júnior (“Cotas Subordinadas Júnior”) emitida nos termos do regulamento do **VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), inscrito no CNPJ/MF sob nº 61.621.939/0001-68, administrado por HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Avenida Água Verde, nº 1413, 8º andar, Água Verde, inscrita no CNPJ/MF sob nº 39.669.186/0001-01 (“**ADMINISTRADORA**”).

2. **Público-alvo:** Investidores Profissionais.

3. **Da Emissão das Cotas:** Serão emitidas nos termos deste Suplemento e do Regulamento, 2.000 (duas mil) Cotas Subordinadas Júnior, no valor de R\$1.000,00 (mil reais) cada na data da primeira subscrição de Cotas (“Data de Subscrição Inicial”), totalizando o montante de R\$2.000.000,00 (dois milhões de reais).

3.1 **Data de Emissão:** É a data da primeira integralização das Cotas Subordinadas Júnior.

3.2 **Prazo:** O prazo de duração das Cotas Subordinadas Júnior é indeterminado, sendo que as cotas serão resgatadas apenas na data de liquidação da Classe ou do Fundo, ou ainda por deliberação de Assembleia Especial de Cotistas.

4. **Da Subscrição e Integralização das Cotas:** As Cotas Subordinadas Júnior serão subscritas e integralizadas de acordo com as regras previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento (se houver). Em data diversa da Data de Subscrição Inicial da Classe Subordinada Júnior, será utilizado o valor da cota de mesma emissão em vigor no próprio dia da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, calculado conforme o disposto no Regulamento e no presente Suplemento.

5. **Da Meta de Rentabilidade:** As Cotas Subordinadas Júnior não possuem meta de rentabilidade.

Sem prejuízo do disposto neste item, não há qualquer promessa de rendimentos, estabelecendo meramente uma expectativa para distribuição de rendimentos entre as Cotas. Portanto, as Cotas somente auferirão rendimentos se os resultados da carteira da Classe assim permitirem.

6. **Da Oferta das Cotas:** As Cotas Subordinadas Júnior serão objeto de distribuição nos termos da Resolução CVM 160, em Rito Automático, sob regime de melhores esforços.

6.1 As Cotas Subordinadas Júnior poderão ser depositadas para distribuição primária no



Módulo de Distribuição de Ativos - MDA e, poderão ser negociadas no mercado secundário, no Módulo de Fundos 21, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. — Brasil, Bolsa, Balcão (Segmento CETIP UTMV).

7. Distribuidor: Será a ADMINISTRADORA.

Os termos utilizados neste Suplemento e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento.

O presente Suplemento constituirá parte integrante do Regulamento e por ele será regido, devendo prevalecer as disposições do Regulamento em caso de qualquer conflito ou controvérsia em relação às disposições deste Suplemento.

Curitiba, 02 de outubro de 2025

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA