



**ATA DA ASSEMBLEIA ESPECIAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DA CLASSE ÚNICA
DO VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº 61.621.939/0001-68**

DATA, HORA E LOCAL: Aos 25 dias do mês de maio de 2026, às 13 horas, na sede social da **HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, (“Administradora”), inscrita no CNPJ/MF sob n.º 39.669.186/0001-01, Administradora do **VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”).

CONVOCAÇÃO: Dispensada, em razão da presença dos cotistas representando a totalidade das cotas em circulação do Fundo, nos termos do Artigo 72, §7º da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”).

PRESENÇA: Presentes os cotistas detentores da totalidade das cotas em circulação do Fundo, e a Administradora do Fundo.

MESA: Presidente: Andressa Navarrete Aio; Secretária: Mariana Ribeiro Diniz.

ORDEM DO DIA: Deliberar e aprovar sobre **(1)** Alteração do Anexo Descritivo da Classe para: **1.1.** Incluir o conceito de Chamada de Capital no item 4.1 do Capítulo IV – Definições; **1.2.** Modificar a redação do item 5.17 do Capítulo V – Política de Investimentos; e **1.3.** Alterar o inciso VI no item 6.1 do Capítulo VI- Dos Critérios de Elegibilidade; **(2)** Alteração dos Apêndices das Cotas Seniores, Subordinada Mezanino e Subordinada Júnior, de modo a prever a possibilidade de realizar a integralização mediante Chamada de Capital, bem como alterar o prazo de subscrição de cotas em de novas ofertas; **(3)** Modificar a redação do item 5 dos Apensos das Cotas Seniores, Subordinada Mezanino e Subordinada Júnior; **(4)** realizar a 2ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores da Classe Única do Fundo; **(5)** realizar a 2ª Emissão de Cotas Subordinadas Mezanino 1 da Classe Única do Fundo; e **(6)** Autorizar para a Administradora praticar todos os atos para cumprimento das deliberações ora tomadas.

DELIBERAÇÕES: Os Cotistas da classe única deliberaram pela aprovação, por unanimidade, sem qualquer restrição ou ressalva, das seguintes matérias:

(1) Alteração do Anexo Descritivo da Classe para:

1.1 Incluir o conceito de Chamadas de Capital no item 4.1 do Capítulo IV – Definições, que passa a vigorar conforme segue:

“Chamadas de Capital:

As Cotas poderão ser integralizadas mediante uma ou mais chamadas de capital, no prazo máximo de 1 (um) ano a contar da data da primeira integralização. As chamadas de capital serão comunicadas pela Administradora, no endereço de e-mail informado no campo “Qualificação do Subscritor”, com aviso de recebimento. As Cotas, objeto de cada chamada de capital, deverão ser integralizadas em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do recebimento da comunicação enviada pela Administradora;”

1.2 Modificar a redação do item 5.17 do Capítulo V – Política de Investimentos, que passa a vigor com a seguinte redação:

“5.17. Observado o item 5.3 acima, a Classe poderá realizar operações com derivativos exclusivamente na modalidade ‘com garantia’, com finalidade de proteção (hedge) das posições detidas à vista e mitigação de riscos decorrentes de descasamentos entre ativos e passivos da carteira, vedada a realização de operações especulativas ou alavancadas.”

1.3. Adicionar o inciso IV no item 6.1 do Capítulo VI- Dos Critérios de Elegibilidade, que passa a vigor em sua integralidade, com a seguinte redação:

“6.1. Os Direitos Creditórios deverão atender, na Data de Aquisição, aos Critérios de Elegibilidade a seguir relacionado, que deverá ser validado pela GESTORA previamente à aquisição à Classe:

- I – a Classe não poderá adquirir Direitos Creditórios vencidos;**
- II – a Classe não poderá adquirir Direitos Creditórios cujos Devedores estejam inadimplentes com a Classe por mais de 10 (dez) dias corridos;**
- III - os Direitos de Crédito devem estar livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de qualquer natureza;**
- IV - os Direitos de Crédito a serem cedidos não poderão ser, na data de cessão, objeto de questionamentos ou discussões judiciais;**
- V – os Direitos Creditórios deverão ter um prazo mínimo de 2 (dois) dias corridos, e máximo de 60 (sessenta) meses, 1830 (mil oitocentos e trinta) dias contados da Data de Aquisição; e**
- VI – Taxa mínima dos Direitos Creditórios cedidos ao Fundo deverá corresponder a rentabilidade equivalente a CDI + 4,00% a.a. Admite-se ativos indexados ao CDI e IPCA, desde que mantida equivalência econômica compatível ao CDI + 4,00% a.a.”**

(2) Alteração dos Apêndices das Cotas Seniores, Subordinada Mezanino e Subordinada Júnior, de modo a prever a possibilidade de realizar a integralização mediante Chamada de Capital, bem como alterar o prazo de subscrição de cotas em de novas ofertas, que passam a vigorar conforme versão consolidada do Regulamento anexa à presente ata;

(3) Modificar a redação do item 5 dos Apenso das Cotas Seniores, Subordinada Mezanino e Subordinada Júnior, que passam a vigorar conforme versão consolidada do Regulamento anexa à presente ata;

(4) Realizar a 2ª Emissão da 1ª Série de Cotas Seniores da classe única do Fundo (“Cotas Seniores da 1ª Série), nominativas e escriturais, no montante de R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) em Cotas Seniores da 1ª Série, devendo ser utilizado o valor da cota de mesma Série em vigor no fechamento do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, 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 regime de melhores esforços, nos



termos Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), conforme Anexo II à presente Ata;

(5) Realizar a 2ª Emissão de Cotas Subordinadas Mezanino 1 da classe única do Fundo (“Cotas Subordinadas Mezanino 1), nominativas e escriturais, no montante de R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Subordinadas Mezanino 1, devendo ser utilizado o valor da cota de mesma Série em vigor no fechamento do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, 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 regime de melhores esforços, nos termos Resolução CVM nº 160 de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), conforme Anexo III à presente Ata;

As cotas serão distribuídas pela Administradora do Fundo, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM 160.

(6) Autorizar para a Administradora praticar todos os atos para cumprimento das deliberações ora tomadas.

Os Cotistas, neste ato, representando a totalidade das cotas em circulação das classes emitidas pelo Fundo: (i) declaram-se cientes das deliberações acima aprovadas; (ii) tiveram acesso à versão do Regulamento e não possuem quaisquer dúvidas sobre tais alterações; e, (iii) dispensam a Administradora do envio do resumo das deliberações da presente ata, nos termos do art. 79 da Resolução CVM 175.

Os presentes conferem expressa anuência para que a ata da assembleia seja lavrada e 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, devendo, em casos de contingência, ser firmado de forma impressa.

Os presentes declaram a veracidade de seus endereços eletrônicos, bem como autorizam o uso para todos os atos diretamente relacionados a este instrumento, conforme a regulamentação aplicável.

Ao assinarem por meio de assinaturas eletrônicas, as partes declaram a integridade, autenticidade e regularidade da Ata

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, o(a) Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão

pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes.

Presidente: _____
Andressa Navarrete Aio

Secretária: _____
Mariana Ribeiro Diniz

**HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
(Administradora)**

Av. Água Verde, 1413 - Sala 801 | Curitiba - CEP: 80620-200 | Tel. +55 (41) 3122-7300 | e-mail: atendimento@hemeradtvm.com.br | Ouvidoria: Tel. 0800 326 0953 / ouvidoria@hemeradtvm.com.br

hemeradtvm.com.br



H Σ M Σ R A

ANEXO I

**VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO
VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF nº61.621.939/0001-68**



H Σ M Σ R A

ANEXO II

**SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO 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**



H Σ M Σ R A

ANEXO III

**SUPLEMENTO DA 2ª 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**



**SUPLEMENTO DA 2ª 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 2ª 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 do FUNDO R\$10.000.000,00 (dez milhões de reais) em Cotas Subordinadas Mezanino 1.

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:** valor da cota de mesma Série em vigor no fechamento do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, calculado conforme o disposto no Regulamento. A integralização das cotas subscritas poderá ocorrer no ato da subscrição ou em data posterior, mediante chamadas de capital realizadas pela ADMINISTRADORA, por solicitação da GESTORA.

5. **Da Meta de Rentabilidade:** As Cotas Subordinadas Mezanino 1 possuem um benchmark de rentabilidade correspondente à 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 1 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 1 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 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, 25 de maio de 2026

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.



**SUPLEMENTO DA 2ª EMISSÃO 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 2ª Emissão 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 do FUNDO R\$ 90.000.000,00 (noventa milhões de reais) em Cotas Seniores da 1ª Série.

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 da 1ª Série é indeterminado.

4. **Da Subscrição e Integralização das Cotas:** será utilizado o valor da cota de mesma Série em vigor no fechamento do dia útil da efetiva disponibilidade dos recursos confiados pelo investidor ao Fundo, calculado conforme o disposto no Regulamento. A integralização das cotas subscritas poderá ocorrer no ato da subscrição ou em data posterior, mediante chamadas de capital realizadas pela ADMINISTRADORA, por solicitação da GESTORA.

5. **Da Meta de Rentabilidade:** As Cotas Seniores da 1ª Série possuem um benchmark de rentabilidade correspondente à 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 UTM”), 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 da 1ª Série 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 da 1ª Série poderão ser amortizadas extraordinariamente, a qualquer tempo, a critério da GESTORA, para reenquadramento das Subordinações Mínimas.

Av. Água Verde, 1413 - Sala 801 | Curitiba - CEP: 80620-200 | Tel. +55 (41) 3122-7300 | e-mail: atendimento@hemeradtvm.com.br | Ouvidoria: Tel. 0800 326 0953 /

ouvidoria@hemeradtvm.com.br

hemeradtvm.com.br



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, 25 de maio de 2026

HEMERA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.