



**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO VGR IMOBILIÁRIO
FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF 61.621.939/0001-68**

DATA, HORA E LOCAL: Aos 31 dias do mês de agosto de 2026, às 13h30, 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 da classe única 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 da classe única emitidas pelo Fundo, e a Administradora do Fundo.

MESA: Presidente: Cristiani Mendes Gonçalves; Secretária: Maria Antonietta Lumare.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre **(1)** a modificação dos seguintes dispositivos do Regulamento do Fundo: **1.1) Parte Geral:** **a)** alteração das definições de “Cotas Subordinadas”, “Cotas Subordinadas Júnior”, “Cotas Subordinadas Mezanino”, “Série(s)” e “Subclasse(s)”, bem como a inclusão das definições de “Cotas Subordinadas Mezanino A” e “Cotista Subordinado Mezanino A”, no item 2.1; **b)** alteração do item 3.2 a fim de adicionar a subclasse de Cotas Subordinadas Mezanino A; **1.2) Anexo Descritivo da classe única (“Anexo I”):** **a)** alteração da definição de “Regime de Caixa” no item 4.1; **b)** alteração do subitem 5.14.4, quanto à política de investimentos; **c)** correção de erro material no item 11.2, “caput”, quanto à Taxa de Gestão; **d)** reformulação do item 12.1, quanto à Subordinação Mínima; **e)** alteração do item 14.1, relativo à avaliação dos ativos e do patrimônio líquido da Classe; **f)** alteração do item 16.5, acerca dos Eventos de Avaliação da Classe; **g)** reformulação do Capítulo XVIII – Ordem de Aplicação dos Recursos, em virtude da inclusão da subclasse Mezanino A; **1.3)** alteração da alínea “a” do item 1.2 do Apêndice das Cotas Seniores da Classe Única do Fundo; **1.4)** alteração da alínea “a” do item 1.2 do Apêndice das Cotas Subordinadas Mezanino da Classe Única do Fundo; **1.5)** inclusão do Apêndice das Cotas Subordinadas Mezanino A da Classe Única do Fundo e seu respectivo Apenso; **1.6)** alteração das alíneas “a” e “b” do item 1.2 do Apêndice das Cotas Subordinadas Júnior da Classe Única do Fundo; **(2)** a consolidação do Regulamento do Fundo; e **(3)** a autorização 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) A modificação dos seguintes dispositivos do Regulamento do Fundo:

1.1) Parte Geral:

a) alteração das definições de “Cotas Subordinadas”, “Cotas Subordinadas Júnior”, “Cotas Subordinadas Mezanino”, “Série(s)” e “Subclasse(s)”, bem como a inclusão das definições de

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



“Cotas Subordinadas Mezanino A” e “Cotista Subordinado Mezanino A”, no item 2.1, passando a vigorar com o seguinte e atual conteúdo:

“Cotas Subordinadas: as Cotas Subordinadas Júnior, as Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Subordinadas Mezanino A, quando referidas em conjunto;

Cotas Subordinadas Júnior: as cotas de subclasse subordinada emitidas pelo **FUNDO**, que se subordinam às Cotas Seniores, às Cotas Subordinadas Mezanino e às Cotas Subordinadas Mezanino A, respectivamente e nesta ordem de preferência, para efeito de amortização, resgate e distribuição de rendimentos da carteira do **FUNDO**;

Cotas Subordinadas Mezanino: as cotas de subclasse subordinada mezanino de quaisquer séries emitidas pelo **FUNDO**, que se subordinam às Cotas Seniores e que têm prioridade em relação às Cotas Subordinadas Mezanino A e às Cotas Subordinadas Junior para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do **FUNDO**;

Cotas Subordinadas Mezanino A: as cotas de subclasse subordinada mezanino A de quaisquer séries emitidas pelo **FUNDO**, que se subordinam às Cotas Seniores e às Cotas Subordinadas Mezanino, e que têm prioridade em relação às Cotas Subordinadas Júnior para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da carteira do **FUNDO**;

Cotista Subordinado Mezanino A: o investidor que venha adquirir Cotas Subordinadas Mezanino A de emissão do **FUNDO**;

“Série(s): significa(m) a(s) série(s) de Subclasses de Cotas Seniores, Cotas Subordinadas Mezanino e Cotas Subordinadas Mezanino A;

Subclasse(s): significa(m) a(s) subclasse(s) da(s) Classe(s), que podem ser divididas em sênior, subordinada mezanino, subordinada mezanino A e subordinada júnior;”

b) alteração do item 3.2 a fim de adicionar a subclasse de Cotas Subordinadas Mezanino A, passando a vigorar conforme abaixo:

“3.2. O FUNDO contará com uma única classe de Cotas, classe esta que terá subclasses de Cotas Seniores, Cotas Subordinadas Mezanino, Cotas Subordinadas Mezanino A e Cotas Subordinadas Júnior.”

1.2) Anexo Descritivo da classe única (“Anexo I”):

a) alteração da definição de “Regime de Caixa” no item 4.1, passando a vigorar com a redação abaixo:

“Regime de Caixa: a metodologia de pagamento prioritariamente adotada na amortização das Cotas Seniores, Cotas Subordinadas Mezanino e Cotas Subordinadas Mezanino A, por meio da qual a base de cálculo para apuração dos valores devidos aos Cotistas será definida tomando-se em conta os montantes e as datas da efetiva disponibilidade de recursos à Classe quando da realização das amortizações, deduzidos da Reserva de Caixa;”

b) alteração do subitem 5.14.4, quanto à política de investimentos, passando a vigorar com os termos que seguem:

“5.14.4. O limite de concentração previsto no item 5.14, I, não será aplicável à Classe, uma vez que esta é destinada a Investidores Profissionais. Contudo, independentemente do público-alvo, a dispensa mencionada deixará de ser aplicável a partir do momento em que encerrar o Período de Carência, ocasião em que a Classe deverá observar o limite de concentração indicado no item 5.14, I.”

c) correção de erro material no item 11.2, “caput”, quanto à Taxa de Gestão, que vigorará da seguinte maneira:

“11.2. Pelos serviços de gestão e consultoria especializada, será devida pela Classe uma remuneração equivalente a 1,775% a.a. (um vírgula setecentos e setenta e cinco por cento ao ano) incidente sobre o Patrimônio Líquido da Classe distribuídos da seguinte forma (**“Taxa de Gestão”**):
(...)”

d) reformulação do item 12.1, quanto à Subordinação Mínima, que passará a vigorar integralmente com o seguinte teor:

“12.1. Após carência de 30 dias corridos da emissão de Cotas Seniores, as seguintes Subordinações Mínimas deverão ser observadas e verificadas todo Dia Útil pela **ADMINISTRADORA**:

I - Subordinação Mínima Sênior admitida é de 15% (quinze por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, representada por Cotas Subordinadas Mezanino, Cotas Subordinadas Mezanino A e Cotas Subordinadas Júnior;

II – Subordinação Mínima Mezanino admitida é de 7,5% (sete vírgula cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, representada por Cotas Subordinadas Mezanino A e Cotas Subordinadas Júnior; e

III - Subordinação Mínima Mezanino A admitida é de 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, representada por Cotas Subordinadas Júnior.”



e) alteração do item 14.1, relativo à avaliação dos ativos e do patrimônio líquido da Classe, passando a vigorar com a seguinte redação:

*“14.1. As Cotas Seniores, as Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Subordinadas Mezanino A serão valoradas pelo **CUSTODIANTE** todo Dia Útil de acordo com os critérios previstos em seus respectivos Apêndices. Por sua vez, as Cotas Subordinadas Júnior serão valoradas pelo **CUSTODIANTE** todo Dia Útil, com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido da Classe pelo número de Cotas da Classe, descontados os valores referentes às Cotas Seniores, às Cotas Subordinadas Mezanino e às Cotas Subordinadas Mezanino A, apurados no horário de fechamento dos mercados em que o **FUNDO** atua.”*

f) alteração do item 16.5, acerca dos Eventos de Avaliação da Classe, passando a vigorar da seguinte maneira:

*“16.5. O direito dos Cotistas titulares das Cotas Subordinadas Júnior ao recebimento de qualquer pagamento de amortização/resgate das Cotas Subordinadas Júnior ficará suspenso durante o período compreendido entre a data de ocorrência de quaisquer Eventos de Avaliação até (i) a data da deliberação, pela Assembleia Especial referida acima, de que o referido Evento de Avaliação não dá causa à liquidação antecipada da Classe, independentemente da implementação de eventuais ajustes aprovados pelos Cotistas na referida Assembleia Especial ou (ii) a data em que todos os valores devidos aos Cotistas titulares de Cotas Seniores, de Cotas Subordinadas Mezanino e de Cotas Subordinadas Mezanino A, nesta ordem, tiverem sido integralmente pagos pela Classe, caso se decida na referida Assembleia Especial pela liquidação antecipada da Classe do **FUNDO**.”*

g) reformulação do Capítulo XVIII – Ordem de Aplicação dos Recursos, em virtude da inclusão da subclasse Mezanino A, se forma que passará a vigorar integralmente com o teor abaixo:

“CAPÍTULO XVIII ORDEM DE APLICAÇÃO DOS RECURSOS

18.1. A partir da data da primeira integralização de Cotas e até a liquidação da Classe, sempre preservada a manutenção de sua boa ordem legal, administrativa e operacional, a **ADMINISTRADORA** obriga-se, por meio dos competentes débitos e créditos realizados nas contas de titularidade da Classe, a alocar os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento dos ativos integrantes da carteira da Classe, na seguinte ordem:

I - no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade da Classe, devidos nos termos deste Anexo, do Regulamento e da regulamentação aplicável;

II – No pagamento de quaisquer operações no mercado de derivativos contratado pelo FUNDO;

III- constituição e manutenção da Reserva de Caixa;

IV - no pagamento do preço de aquisição dos Direitos Creditórios aos Cedentes;

V– na amortização de Cotas Seniores em circulação, observados os limites, os termos e as condições deste Anexo e dos Suplementos de cada Série;



VI- na amortização de Cotas Subordinadas Mezanino em circulação, observados os limites, os termos e as condições deste Anexo e dos Suplementos das Cotas Subordinadas Mezanino;

VII- na amortização de Cotas Subordinadas Mezanino A em circulação, observados os limites, os termos e as condições deste Anexo e dos Suplementos das Cotas Subordinadas Mezanino A; e

VIII- na amortização de Cotas Subordinadas Júnior em circulação, observados os limites, os termos e as condições deste Anexo e dos Suplementos das Cotas Subordinadas Júnior.

18.2. Exclusivamente na hipótese de liquidação antecipada da Classe, os recursos decorrentes da integralização das Cotas e do recebimento dos ativos integrantes da carteira da Classe serão alocados na seguinte ordem:

I - no pagamento do preço de aquisição aos Cedentes cuja alienação já tenha ocorrido previamente à data de decretação da liquidação antecipada;

II - no pagamento de despesas e encargos de responsabilidade da Classe, devidos nos termos deste Anexo, do Regulamento e da legislação aplicável;

III - na amortização e resgate das Cotas Seniores, observados os termos e as condições deste Regulamento e dos Suplementos de cada Série, até o seu resgate;

IV - na amortização e resgate de Cotas Subordinadas Mezanino, após o resgate integral das Cotas Seniores, observados os limites, os termos e as condições do Regulamento;

V - na amortização e resgate de Cotas Subordinadas Mezanino A, após o resgate integral das Cotas Subordinadas Mezanino, observados os limites, os termos e as condições do Regulamento; e

VI - na amortização e resgate de Cotas Subordinadas Junior, após o resgate integral das Cotas Subordinadas Mezanino e das Cotas Subordinadas Mezanino A, observados os limites, os termos e as condições do Regulamento;

18.3. As Cotas Seniores, as Cotas Subordinadas Mezanino e as Cotas Subordinadas Mezanino A serão amortizadas em Regime de Caixa conforme seus respectivos Suplementos, após o término do Período de Carência, observado o disposto no item 18.4 abaixo.

18.4. Observada a Ordem de Alocação de recursos, desde que o Patrimônio Líquido permita e o **FUNDO** tenha disponibilidades para tanto, tenha expirado o Período de Carência e o **FUNDO** não se esteja em Evento de Liquidação, a **GESTORA** solicitará para a **ADMINISTRADORA** realizar, no 6º (sexto) dia útil de cada mês, sem a necessidade de realização de assembleia, a amortização em Regime de Caixa das Cotas Seniores, Cotas Subordinadas Mezanino e Cotas Subordinadas Mezanino A proporcionalmente ao valor das respectivas cotas em circulação na data da respectiva amortização, observadas, ainda, as regras de cálculo definidas neste Regulamento e Suplementos, mediante pagamento aos Cotistas de disponibilidades do Fundo, deduzidos da Reserva de Caixa e eventuais amortizações das Cotas Subordinadas Júnior, conforme definido no apêndice da subclasse Subordinadas Júnior.

18.5. A base de cálculo para apuração dos valores devidos aos Cotistas a título de amortização de Cotas Seniores, Cotas Subordinadas Mezanino e Cotas Subordinadas Mezanino A deverá observar os montantes líquidos e a data da efetiva disponibilidade, ao



FUNDO, dos valores de liquidação dos Direitos de Crédito, Ativos Financeiros e modalidades operacionais integrantes de sua carteira.”

1.3) alteração da alínea “a” do item 1.2 do Apêndice das Cotas Seniores da Classe Única do Fundo, passando a vigorar com a redação abaixo:

“1.2. As Cotas Seniores possuem as seguintes características e vantagens e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

(a) têm prioridade de amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas Mezanino, às Cotas Subordinadas Mezanino A e às Cotas Subordinadas Júnior, observado o disposto neste Regulamento;”

1.4) alteração da alínea “a” do item 1.2 do Apêndice das Cotas Subordinadas Mezanino da Classe Única do Fundo, que vigorará com o seguinte conteúdo:

“1.2. As Cotas Subordinadas Mezanino possuem as seguintes características e vantagens e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

(a) subordinam-se às Cotas Seniores e têm prioridade em relação às Cotas Subordinadas Mezanino A e às Cotas Subordinadas Júnior para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Classe;”

1.5) inclusão do Apêndice das Cotas Subordinadas Mezanino A da Classe Única do Fundo e seu respectivo Apenso, que vigorarão com os termos que constam no Anexo I à presente Ata.

1.6) alteração das alíneas “a” e “b” do item 1.2 do Apêndice das Cotas Subordinadas Júnior da Classe Única do Fundo, que vigorarão da forma que segue:

“1.2. As Cotas Subordinadas Júnior possuem as seguintes características e vantagens e atribuem os seguintes direitos e obrigações aos seus titulares:

(a) subordinam-se às Cotas Seniores, às Cotas Subordinadas Mezanino e às Cotas Subordinadas Mezanino A para efeito de amortização, resgate e distribuição dos rendimentos da Classe;

(b) excetuado o disposto no item 2.1 abaixo, somente poderão ser amortizadas e/ou resgatadas após a amortização e/ou o resgate da totalidade das Cotas Seniores, das Cotas Subordinadas Mezanino e das Cotas Subordinadas Mezanino A;”

(2) Consolidação da redação do Regulamento do Fundo e seus Anexos e Apêndices, para refletir as deliberações aprovadas, nos termos do Anexo I à presente Ata.

(3) Autorizar a Administradora a adotar as providências necessárias para o cumprimento das deliberações da Assembleia Geral.

Os Cotistas, neste ato, representando a totalidade das cotas em circulação da classe única 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: _____
Cristiani Mendes Gonçalves

Secretária: _____
Maria Antonietta Lumare

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



ANEXO I

**VERSÃO CONSOLIDADA DO REGULAMENTO DO
VGR IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS
RESPONSABILIDADE LIMITADA
CNPJ/MF Nº 61.621.939/0001-68**