INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO
HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação"), a **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA**., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 07.253.654/0001-76, devidamente habilitada para a prestação de serviços de administração de carteiras de valores mobiliários perante a CVM, conforme ato declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018 ("Administradora"), **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., empresa com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ sob o nº 26.843.225/0001-01, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 15.790, de 21 de julho de 2017 ("HRE"), e **VGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA**., sociedade com sede na cidade de Vitória, Estado do Espírito Santo, na Rua Aleixo Netto, nº 660, Praia do Canto, CEP 29055-260, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 14.569.262/0001-86, devidamente autorizada pela CVM para a administração profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do ato declaratório CVM nº 12.160, de 07 de fevereiro de 2012 ("VGR", em conjunto com a HRE, simplesmente "Cogestoras", e em conjunto com a Administradora, simplesmente "Prestadores de Serviços Essenciais"), RESOLVEM:

(i) Constituir um Fundo de Investimento, classificado, nos termos da legislação aplicável, na categoria "Fundo de Investimento Imobiliário", sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175"), denominado **HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

(ii) Designar a Sra. **Maria Cecilia Carrazedo de Andrade**, brasileira, administradora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 44.026.236-7 SSP / SP e inscrita no CPF/ME sob nº 343.913.778-37, com escritório comercial na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, cjto 112 (parte), Itaim Bibi, CEP 04538-132, como diretora da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora;

(iii) Aprovar o regulamento do Fundo, no inteiro teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, que os Prestadores de Serviços Essenciais declaram estar plenamente aderente às normas legais e regulatórias aplicáveis;

(iv) Aprovar a realização da 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe Única do Fundo ("Oferta" e "1ª Emissão"), que será destinada à distribuição pública, sob o rito automático com análise prévia pela ANBIMA, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160") e do Código ANBIMA de Ofertas Públicas, com as seguintes características:

(a) Quantidade Total de Cotas: 600.000 (seiscentas mil) Cotas;
(b) Preço Unitário de Emissão: R$ 100,00 (cem reais) por Cota, já considerando o Custo Unitário de Distribuição de R$ 3,22 (três reais e vinte e dois centavos) por Cota;
(c) Montante Total da Oferta: R$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), sem prejuízo da possibilidade de Distribuição Parcial nos termos do Prospecto;
(d) Montante Mínimo da Oferta: R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), correspondente a 500.000 (quinhentas mil) Cotas;
(e) Investimento Mínimo por investidor: R$ 10.000,00 (dez mil reais), correspondente a 100 (cem) Cotas;
(f) Regime de Distribuição: melhores esforços de colocação;
(g) Público-Alvo: Investidores em Geral;
(h) Coordenador Líder: a Oferta será coordenada pela HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.; e
(i) Demais termos, condições, cronograma, fatores de risco e procedimentos relativos à Oferta: conforme dispostos no Prospecto Definitivo, na Lâmina e nos demais documentos da Oferta.

Nota Castilho de Castro: Inclusão não aplicável e divergente do padrão da Administradora. Nota Castilho de Castro: Atividades já são de responsabilidade do administrador que pode contratar terceiros para essas funções..

Sendo assim, assinam o presente em 1 (uma) via digital, para um único propósito e efeito.

São Paulo, 22 de junho de 2026.

_____

HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

_____

HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Cogestora

_____

VGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Cogestora

ANEXO I

REGULAMENTO