

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da Lâmina de Oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	☐	responsabilidade ilimitada	A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático		A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do Prospecto, nem dos documentos da Oferta.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Inicialmente, 600.000 (seiscentas mil) Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais).	Capa do Prospecto
a.3) Montante ofertado (= a.1*a.2)	Inicialmente, R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), observada a possibilidade de Distribuição Parcial.	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa da B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”) – Segmento Listado.	Capa do Prospecto
Código de negociação	BRVGRHCTF000	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA Classe de Cotas: Única.	Capa do Prospecto
Administrador	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ: 07.253.654/0001-76 Página Eletrônica: https://www.hedgeinvest.com.br/	Capa do Prospecto
Cogestoras	HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 26.843.225/0001-01 Página Eletrônica: https://www.hedgeinvest.com.br/ VGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ: 14.569.262/0001-86 Página Eletrônica: www.vgrasset.com.br	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da Oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos líquidos captados na Oferta serão aplicados, DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELAS COGESTORAS , preferencialmente em Ativos Alvo, observado o <i>pipeline</i> indicativo no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre as Cogestoras	A Hedge Real Estate é integrante de um grupo independente focado na estruturação, distribuição, administração e gestão de produtos financeiros (<i>full service</i>). Os sócios da Gestora atuam juntos há mais de 20 anos com extensa experiência na indústria de fundos imobiliários. A VGR Asset é uma gestora focada na gestão de carteiras administradas e fundos de investimentos. Os sócios da VGR Asset possuem extensa experiência em análise e gestão de ativos.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a Administradora	A Hedge DTVM, tem como objeto social a prática de operações inerentes às distribuidoras de títulos e valores mobiliários de acordo com a regulamentação emitida pelo BACEN e pela CVM nas suas respectivas áreas de competência. É parte da Hedge, um grupo independente formado por uma equipe com ampla experiência e reconhecimento de mercado. Atualmente possui, aproximadamente, R\$ 11 bilhões de ativos sob administração.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos: A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a distribuição de rendimentos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de mercado dos Ativos da Classe: Há risco de variação no valor e rentabilidade dos ativos da Classe, impactados por flutuações de mercado e juros. Quedas podem reduzir o patrimônio, forçando vendas a preços depreciados e afetando negativamente o valor das Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
3. Risco jurídico e regulatórios: Alterações na legislação, normas regulatórias e interferências governamentais podem impactar negativamente o valor das Cotas e a distribuição de rendimentos do fundo. Mudanças na legislação vigente podem favorecer contrapartes e devedores dos Ativos-Alvo e seus lastros, afetando receitas e a remuneração dos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
4. Risco de não materialização das perspectivas no Prospecto: O Prospecto apresenta informações e perspectivas sobre o Fundo e o mercado imobiliário, baseadas em dados públicos e pesquisas. No entanto, não há garantia de desempenho futuro, que pode divergir das projeções e resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
5. Riscos de crédito: Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou das contrapartes nas operações integrantes da carteira da Classe, a Classe poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	Indeterminado.	Seção 16 do Prospecto

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
Quem pode participar da Oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais. ☐ Investidores Qualificados. ☒ Público em geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	100 (cem) Cotas, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da Oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Termo de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.2 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Procedimento de alocação por ordem de chegada dos Termos de Aceitação. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder e de comum acordo com as Cogestoras.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Termo de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da Oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução dos valores efetivamente integralizados.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a Oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Administradora: https://www.hedgeinvest.com.br/VGRH/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado); Coordenador Líder: https://www.hedgeinvest.com.br/VGRH/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado); Cogestoras: HRE: www.hedgeinvest.com.br/VGRH/ (neste website procurar “Prospecto e Emissão” e então, localizar o documento desejado); VGR: www.vgrasset.com.br (neste website procurar “Fundos” e então, localizar o documento desejado);	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na Oferta		
	CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado); e Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).	
Quem são os coordenadores da Oferta?	HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.	Seção 2.1 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	1º de julho de 2026 até 26 de agosto de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta, de 22 de junho de 2026.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	28 de agosto de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da Oferta?	1º de setembro de 2026.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto

