

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DO

## HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.624.043/0001-19

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BRVGRHCTF000

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: VGRH11

TIPO ANBIMA: FII de Papel | CRI | Gestão Ativa

SEGMENTO ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários

**REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/217, EM 24 DE JUNHO DE 2026\***

\*concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**").

A **HEDGE INVESTMENTS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 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 carteira de valores mobiliários perante a CVM conforme ato declaratório nº 16.388, de 5 de julho de 2018 ("**Administradora**" e "**Coordenador Líder**"), na qualidade de instituição administradora e coordenadora líder do **HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob nº 67.624.043/0001-19 ("**Fundo**"), e a **HEDGE INVESTMENTS REAL ESTATE GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.600, 11º andar, conjunto 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 a **VGR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada 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 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**"), na qualidade de cogestoras do Fundo (sendo as Cogestoras, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), comunicam o início, na presente data, da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, até 600.000 (seiscentas mil) Cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("**1ª Emissão**", "**Cotas**" e "**Oferta**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota ("**Preço por Cota**"), considerando o Custo Unitário de Distribuição (conforme abaixo definido), sob a coordenação do Coordenador Líder, no regime de melhores esforços de colocação, e submetida ao rito de registro automático de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160.

A Oferta será realizada no montante de, inicialmente, até R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) considerando o Preço por Cota ("**Montante Total da Oferta**"), correspondente a até 600.000 (seiscentas mil) Cotas, podendo ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). Não haverá distribuição de Lote Adicional ou de Lote Suplementar.

O Preço por Cota já considera um custo unitário de distribuição em montante equivalente a 3,10% (três inteiros e dez centésimos por cento) do Preço por Cota, correspondente a R\$ 3,10 (três reais e dez centavos) por Cota, a ser pago pelo Fundo ("**Custo Unitário de Distribuição**"), cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos e despesas da Oferta, inclusive a Taxa de Estruturação, bem como demais encargos e despesas regulatórias no âmbito da Oferta, sendo certo que, caso o Custo Unitário de Distribuição seja **(i)** insuficiente para cobrir os custos e despesas da Oferta, referidos custos serão arcados pelo Fundo, ou **(ii)** superior ao montante necessário para cobrir todos os custos e despesas da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será incorporado ao patrimônio do Fundo.

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas ("**Distribuição Parcial**"), desde que respeitada a subscrição de, no mínimo, 500.000 (quinhentas mil) Cotas, correspondentes a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o Preço por Cota ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e as Cogestoras, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático de distribuição perante a CVM, nos termos do artigo 26 da Resolução CVM 160 e distribuídas pelo Coordenador Líder. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3")**, convidadas a participar da Oferta ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "**Instituições Participantes da Oferta**").

Exceto quando especificamente definidos neste Anúncio de Início, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no "*Prospecto Definitivo da Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas do Hedge VGR Crédito Fundo de Investimento Imobiliário de Responsabilidade Limitada*" ("**Prospecto Definitivo**" ou "**Prospecto**", sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

## I. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista <sup>(1)</sup>
1	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina	24/06/2026
2	Início do <i>Roadshow</i>	25/06/2026
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	01/07/2026
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	26/08/2026
5	Data de realização do Procedimento de Alocação	28/08/2026
6	Data de Liquidação da Oferta	01/09/2026
7	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/11/2026

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto e da Lâmina.

## II. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder, à Administradora, às Cogestoras, à CVM e à B3, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

Todos os anúncios, comunicados ou informações relativas à Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, das Cogestoras, da CVM e da B3, nos websites abaixo indicados:

**Administradora:** <https://www.hedgeinvest.com.br/VGRH> (neste *website* procurar "Prospecto e Emissão" e então localizar o documento desejado);

**HRE:** <https://www.hedgeinvest.com.br/VGRH> (neste *website* procurar "Prospecto e Emissão" e então localizar o documento desejado);

**VGR:** <https://www.vgrasset.com.br> (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);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://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 Públicas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", em "Ofertas rito automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar a opção desejada);

**B3: [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)** (neste *website* clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “**HEDGE VGR CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA**” e, então, localizar a opção desejada); e

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

### III. REGISTRO DA OFERTA NA CVM

**A OFERTA FOI REGISTRADA PERANTE A CVM EM 24 DE JUNHO DE 2026, SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/217.**

**OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER ATENTAMENTE O REGULAMENTO DO FUNDO E A ÍNTEGRA DOS FATORES DE RISCO ATUALIZADOS A QUE O FUNDO E OS COTISTAS ESTÃO SUJEITOS, DESCRITOS NO PROSPECTO DEFINITIVO.**

**A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO E O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICAM, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.**

Ao considerar a aquisição das Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação sobre o Fundo. É recomendada a leitura cuidadosa do Regulamento, com especial atenção para as cláusulas relativas à Política de Investimento do Fundo, bem como as que tratem dos Fatores de Risco a que o Fundo e a Oferta estão expostos.

O investimento no Fundo apresenta riscos para o investidor. Ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos das aplicações do Fundo, não há qualquer garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. Qualquer rentabilidade obtida pelo Fundo não representa garantia de rentabilidade futura. O Fundo não conta com garantia da Administradora, das Cogestoras, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

*A data deste Anúncio de Início é de 24 de junho de 2026.*



**COORDENADOR LÍDER**



**COGESTORAS**



**ADMINISTRADORA**



**ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER,  
DA ADMINISTRADORA E DA HRE**

**CASTILHO DE CASTRO**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**ASSESSOR LEGAL DA VGR**

**CASCIONE**  
ADVOGADOS