

FATO RELEVANTE

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Pr. Botafogo, nº 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), na qualidade de administradora, a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, quadra C14, lote 10/13, sala 1.207, Condomínio Trend Office Home, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 ("Gestora"), na qualidade de gestora e a **SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, n.º 153, 12º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 52.719.181/0001-04 ("Consultor Imobiliário"), na qualidade de consultor imobiliário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA MASTER**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.551.924/0001-08 ("Fundo"), vêm comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que, nos dias 25 e 27 de junho de 2025, o Fundo concluiu a aquisição de um portfólio de ativos de varejo detidos pela Best Center Empreendimentos e Participações S.A. ("Vendedora"), subsidiária da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

O portfólio adquirido é composto por 18 (dezoito) imóveis, sendo 14 (quatorze) centros de conveniência e 4 (quatro) lojas de rua, totalizando 42.072 m² de área bruta locável (conforme detalhado no Anexo A). O portfólio possui mais de 280 (duzentos e oitenta) contratos ativos com prazo médio de, aproximadamente, 68 (sessenta e oito) meses.

O montante total da transação foi de R\$ 291.860.000,00 (duzentos e noventa e um milhões, oitocentos e sessenta mil reais), sendo R\$ 211.964.300,00 (duzentos e onze milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e trezentos reais) foram pagos em moeda corrente nacional e R\$ 79.895.700,00 (setenta e nove milhões, oitocentos e noventa e cinco mil e setecentos reais) foram quitados por meio da compensação de créditos detidos pelo Fundo contra a Vendedora, em decorrência da subscrição de cotas subordinadas emitidas pelo Fundo no âmbito da 1ª emissão.

O valor da transação foi 16,64% inferior ao valor de laudo dos ativos e, de acordo com estimativas do Gestor e do Consultor Imobiliário, o *cap rate* envolvido, ou seja, o valor da receita contratada para os próximos 12 (doze) meses sobre o preço de venda, é de 9,41%.

Considerando que ainda resta um ativo a ser adquirido, objeto do compromisso de

FATO RELEVANTE

venda e compra firmado com a Vendedora, o valor global da transação está estimado em R\$ 308.460.000,00 (trezentos e oito milhões, quatrocentos e sessenta mil reais), sendo 17,39% inferior ao valor de laudo dos ativos. Segundo estimativa do Gestor e do Consultor Imobiliário, o *cap rate*, para os próximos 12 (doze) meses, envolvido na operação é de 9,80%. Ressaltamos que os valores mencionados acima são estimativas não sendo, em nenhuma hipótese, uma garantia de rentabilidade

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 27 de junho de 2025

ANEXO A

Ativo	UF	Segmento	ABL (m²)
Atibaia - Lago	SP	Centro de Conveniência	1.237
Bragança Paulista - Lago Sul	SP	Centro de Conveniência	2.147
Campinas - Chácara Primavera	SP	Centro de Conveniência	1.843
Campinas - Parque Prado	SP	Centro de Conveniência	1.634
Cotia - Pátio Cotia	SP	Centro de Conveniência	5.801
Embu das Artes - Elias Yazbek	SP	Centro de Conveniência	1.672
Indaiatuba - Parque Ecológico	SP	Centro de Conveniência	6.069
Jacareí - Centro	SP	Centro de Conveniência	2.325
Jacareí - Villa Branca	SP	Centro de Conveniência	1.480
Paulínia - Jardim América	SP	Centro de Conveniência	3.120
Santo André - Pirelli	SP	Centro de Conveniência	2.258
São José dos Campos - Urbanova	SP	Centro de Conveniência	1.493
São Paulo - Ellis Maas	SP	Centro de Conveniência	1.867
São Paulo - Jardim das Perdizes	SP	Centro de Conveniência	2.615
Araçatuba	SP	Loja de rua	1.103
Cubatão	SP	Loja de rua	1.671
Goiânia	GO	Loja de rua	2.696
São Leopoldo	RS	Loja de rua	1.041

42.072

ANEXO B



Localização: Bragança Paulista (SP)

Ativo: **Bragança Paulista – Lago Sul**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
12

Vagas de Estacionamento
58

ABL (m²)
2.147

Público Predominante
B/C

Ativo: **Campinas – Chácara Primavera**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
14

Vagas de Estacionamento
72

ABL (m²)
1.843

Público Predominante
B/C



Localização: Campinas (SP)



Localização: Campinas (SP)

Ativo: **Campinas – Parque Prado**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
14

Vagas de Estacionamento
71

ABL (m²)
1.634

Público Predominante
B/C

Ativo: **Cotia – Pátio Cotia**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
43

Vagas de Estacionamento
195

ABL (m²)
5.801

Público Predominante
B/C



Localização: Cotia (SP)

ANEXO B



Localização: Embu das Artes (SP)

Ativo: **Embu das Artes – Elias Yazbek**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
17

Vagas de Estacionamento
67

ABL (m²)
1.672

Público Predominante
B/C

Ativo: **Indaiatuba – Parque Ecológico**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
17

Vagas de Estacionamento
172

ABL (m²)
6.069

Público Predominante
B/C



Localização: Indaiatuba (SP)



Localização: Jacareí (SP)

Ativo: **Jacareí - Centro**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
28

Vagas de Estacionamento
82

ABL (m²)
2.325

Público Predominante
B/C

Ativo: **Jacareí – Villa Branca**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
14

Vagas de Estacionamento
57

ABL (m²)
1.480

Público Predominante
B/C



Localização: Jacareí (SP)

ANEXO B



Localização: **Paulínia (SP)**

Ativo: **Paulínia – Jardim América**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
15

Vagas de Estacionamento
67

ABL (m²)
3.120

Público Predominante
B/C

Ativo: **Santo André - Pirelli**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
18

Vagas de Estacionamento
172

ABL (m²)
2.258

Público Predominante
B/C



Localização: **Santo André (SP)**



Localização: **São José dos Campos (SP)**

Ativo: **São José dos Campos - Urbanova**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
12

Vagas de Estacionamento
82

ABL (m²)
1.493

Público Predominante
B/C

Ativo: **São Paulo – Ellis Maas**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
17

Vagas de Estacionamento
57

ABL (m²)
1.867

Público Predominante
B/C



Localização: **São Paulo (SP)**

ANEXO B



Localização: **São Paulo (SP)**

Ativo: **São Paulo – Jardim das Perdizes**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
20

Vagas de Estacionamento
1.500

ABL (m²)
2.615

Público Predominante
A/B

Ativo: **Atibaia - Lago**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas
12

Vagas de Estacionamento
50

ABL (m²)
1.237

Público Predominante
B/C



Localização: **Atibaia (SP)**



Localização: **Cubatão (SP)**

Ativo: **Cubatão**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas
1

Vagas de Estacionamento
-

ABL (m²)
1.671

Público Predominante
B/C

Ativo: **Goiânia**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas
1

Vagas de Estacionamento
-

ABL (m²)
2.696

Público Predominante
B/C



Localização: **Goiânia (GO)**

ANEXO B



Localização: **São Leopoldo (RS)**

Ativo: **São Leopoldo**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas
1

Vagas de Estacionamento
-

ABL (m²)
1.041

Público Predominante
B/C

Ativo: **Araçatuba**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas
1

Vagas de Estacionamento
-

ABL (m²)
1.103

Público Predominante
B/C



Localização: **Araçatuba (SP)**