

FATO RELEVANTE VENDA LOJA DE RUA - ARAÇATUBA (SP)

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, nesta data, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda na qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, nº 37 e 47, na cidade de Araçatuba, estado de São Paulo, CEP 16.010-300, locada para Lojas Pernambucanas ("Imóvel"), mediante ao cumprimento de condições precedentes usualmente aplicáveis a esse tipo de operação.

O Imóvel, com área bruta locável de 1.103 m² (mil cento e três metros quadrados), encontra-se locado por meio de contrato atípico, reajustado pelo IPCA. A alienação será realizada pelo valor líquido de R\$ 6.790.000,00 (seis milhões, setecentos e noventa mil reais), que será pago integralmente à vista, no ato da assinatura da Escritura Definitiva. O valor da venda está em linha com o valor de laudo do Imóvel realizado em junho de 2025, sendo o equivalente a R\$ 6.346,33/m² (seis mil, trezentos e quarenta e seis reais e trinta e três centavos por metro quadrado), e o *cap rate* envolvido, ou seja, o valor da receita do Imóvel dos últimos 12 (doze) meses sobre o preço de venda, é de 8,47%.

Adquirido em 25 de junho de 2025, o investimento total do Fundo no Imóvel, até a presente data, considerando os custos de aquisição e de transação, foi de R\$ 5.381.883,12 (cinco milhões, trezentos e oitenta e um mil, oitocentos e oitenta e três reais e doze centavos), equivalente a R\$ 4.879,31/m² (quatro mil, oitocentos e setenta e nove reais e trinta e um centavos por metro quadrado). Dessa forma, a transação gerou um lucro, em regime de caixa, de R\$ 1.408.116,88 (um milhão, quatrocentos e oito mil, cento e dezesseis reais e oitenta e oito centavos).

FATO RELEVANTE
VENDA LOJA DE RUA - ARAÇATUBA (SP)

O preço de venda líquido do Imóvel é 26% (vinte e seis por cento) superior ao valor investido. Com isso, a taxa interna de retorno anualizada da transação corresponde a aproximadamente 144% (cento e quarenta e quatro por cento).

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2025

ANEXO A

Ativo: **Araçatuba**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas

1

Vagas de Estacionamento

-

ABL (m²)

1.103

Público Predominante

B/C



Localização: **Araçatuba (SP)**