

FATO RELEVANTE VENDA LOJA DE RUA - CUBATÃO (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 no qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na Avenida Nove de Abril, nº 2041, na cidade de Cubatão, estado de São Paulo, locado para Lojas Pernambucanas ("Imóvel"), mediante ao cumprimento de condições precedentes usualmente aplicáveis a esse tipo de operação.

O Imóvel, com área bruta locável de 1.671 m² (mil seiscentos e setenta e um metros quadrados), encontra-se locado por meio de contrato atípico, reajustado pelo IPCA. A alienação será realizada pelo valor bruto de R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais). A primeira parcela, no montante de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais), será paga após a superação das condições precedentes, enquanto o valor remanescente será pago em 12 (doze) parcelas mensais fixas de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). O valor da venda está 4,76% (quatro inteiros e setenta e seis centésimos por cento) abaixo do valor de laudo do Imóvel, realizado em junho de 2025, sendo o equivalente a R\$ 7.181/m² (sete mil cento e oitenta e um reais por metro quadrado). O *cap rate* implícito na operação, calculado com base na receita do Imóvel dos últimos 12 (doze) meses sobre o preço de venda, é de 7,66% (sete inteiros e sessenta e seis centésimos por cento).

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\$ 7.946.009,10 (sete milhões novecentos e quarenta e seis mil e nove reais e dez centavos), equivalente a R\$ 4.755/m² (quatro mil setecentos e cinquenta e cinco reais por metro quadrado). Dessa forma, a transação gerou lucro de R\$ 3.453.990,90 (três

FATO RELEVANTE
VENDA LOJA DE RUA - CUBATÃO (SP)

milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, novecentos e noventa reais e noventa centavos).

O preço de venda é aproximadamente 51% (cinquenta e um por cento) superior ao valor investido, e a taxa interna de retorno (TIR) anualizada da transação corresponde a aproximadamente 84% (oitenta e quatro por cento).

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2025

ANEXO A

Ativo: **Cubatão**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas

1

Vagas de Estacionamento

-

ABL (m²)

1.671

Público Predominante

B/C



Localização: **Cubatão (SP)**