

**FATO RELEVANTE
AQUISIÇÃO CENTRO DE CONVENIÊNCIA – VERBO DIVINO**

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, nº.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 concluiu a aquisição de cotas de uma Sociedade de Propósito Específico ("SPE") detida pela Best Center Empreendimentos e Participações S.A. ("Vendedora"), subsidiária da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.

A SPE detém um contrato atípico de locação com prazo até novembro de 2044 para um imóvel localizado na Rua Verbo Divino, nº 986, na cidade de São Paulo - SP ("Imóvel"), o qual possui área bruta locável de 2.890 m², composta por 26 lojas e 139 vagas de estacionamento. Atualmente, o Imóvel apresenta taxa de ocupação de 95,4%.

O montante total da transação foi de R\$ 16.600.000,00 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais) pago integralmente nesta data. O valor da transação foi 28,8% inferior ao valor de laudo do Imóvel.

A conclusão da transação foi precedida de processo de análise e diligência (*due diligence*) jurídica, técnica, contábil e comercial da SPE, do contrato de locação atípico, bem como dos contratos de sublocação do Imóvel, conduzido pela Gestora e pelo Consultor Imobiliário, não tendo sido identificadas contingências que possam comprometer a exploração econômica do ativo ou a geração de renda para o Fundo.

A aquisição da SPE está alinhada à estratégia de investimento do Fundo, que contempla a alocação de recursos em ativos geradores de renda. A localização do Imóvel, em importante eixo comercial da cidade de São Paulo, bem como a sua diversificação de lojistas, contribui para a resiliência do Fundo e para a mitigação de riscos de vacância e inadimplência.

Rio de Janeiro, 02 de dezembro de 2025



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA MASTER

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa | **Segmento ANBIMA:** Multicategoria

ANEXO A

Ativo: **São Paulo – Verbo Divino**

Segmento: **Centro de Conveniência**

Nº de Lojas

26

Vagas de Estacionamento

139

Valor de Aquisição

R\$ 16,6 mi

ABL (m²)

2.890

Público Predominante

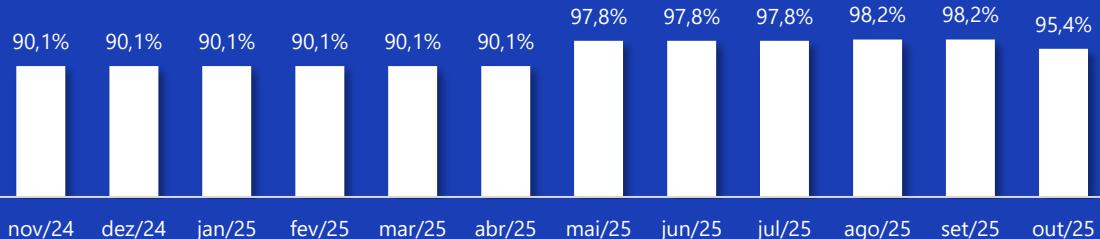
A/B

Vacância

4,6%



Taxa de Ocupação



Vendas (R\$ mil)

