



TGRU
FEEDER



**RELATÓRIO GERENCIAL
FII TG RENDA URBANA
FEEDER**

MAIO - 2026

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 60.513.922/0001-24

Início do Fundo: 04/06/2025

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 1

Cotas Emitidas: 2.396.872

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: 5 anos + 1 ano de desinvestimento¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: TG Core Renda

Consultor Imobiliário: São Carlos S.A.

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração² | Gestão: R\$ 13.000,00 a.m.| Não há

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

¹Conforme Apêndice A do Regulamento.

²Inclui taxa de administração, controladoria e custódia.

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Renda Urbana Feeder (“FII Feeder”, ou “Fundo”) tem por objetivo Proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aplicação de, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas da subclasse A (Sênior) do FII TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada (“FII Master”). Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo ([clikando aqui](#)).

DESCRIÇÃO

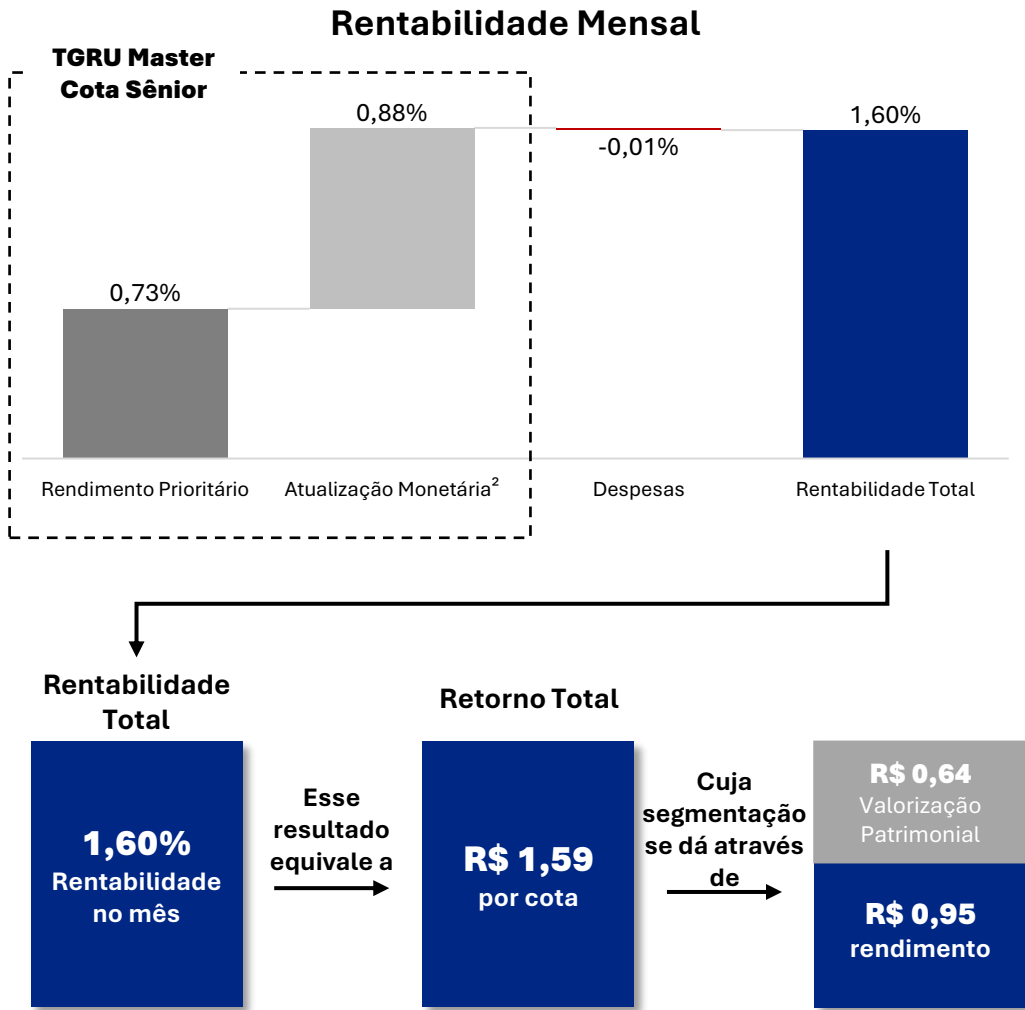
Neste Relatório Gerencial, buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.

Resultados de Maio

Neste mês, o FII TG Renda Urbana Feeder apresentou rentabilidade total¹ de 1,60%, equivalente a um retorno total¹ de R\$ 1,59 por cota, sendo R\$ 0,95 por cota distribuído como rendimento prioritário e uma valorização patrimonial de R\$ 0,64 por cota.



Ainda no mês, foi reconhecido o montante de R\$ 4,9 milhões como ganho de capital com a alienação de propriedades. O valor corresponde ao lucro reconhecido pelo recebimento da quinta parcela, no montante de R\$ 500,0 mil, referente à venda da loja de rua localizada em Cubatão (SP), bem como ao recebimento da parcela única de R\$ 11,3 milhões referente à alienação da loja de rua localizada em Goiânia (GO), conforme operação detalhada no relatório de abril.

RESUMO DO MÊS

Total Return¹ | Mês

1,60%

21,02% a.a.

Total Return¹ | 12 meses

13,70%

Ativos³
Quantidade | Valor de Laudo⁴

16
370,53 MI

Rendimento | Mês
(R\$/cota)

0,95

Últimos 12 meses: 9,13

Dividend Yield

0,95%

DY Gross Up⁵: 1,11%

Número de Cotistas

6.287

Patrimônio FII Feeder (R\$)

240,36 MI

100,30 por cota

Patrimônio Consolidado
FII Master³ (R\$)

317,64 MI

Razão de Subordinação³

25%

¹Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos.

²A estrutura de remuneração da Cota Sênior considera o IPCA com defasagem de dois meses (“M-2”).

³Dado relativo ao FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”).

⁴Considera o Valor de Laudo dos ativos adquiridos somado ao valor remanescente no caixa do FII Master.

⁵Os rendimentos do FII TG Renda Urbana Feeder são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23), Dessa forma, ao avaliar o investimento no Fundo em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

RESUMO DO MÊS

Além disso, com o recebimento referente à alienação da loja de rua de Goiânia, foi possível distribuir ao cotista sênior o montante de R\$ 420.218,78, o equivalente a R\$ 0,18 por cota, como retorno adicional, conforme o regulamento do FII Master.

Por fim, foi realizada amortização da cota sênior, e, consequentemente do FII Feeder, no montante correspondente ao principal investido, totalizando R\$ 6.890.977,23, o equivalente a R\$ 2,875 por cota ([acesse o link](#)).

As amortizações foram realizadas conforme previsto nos regulamentos dos fundos, uma vez que, ao realizar a venda de um imóvel, tanto o FII Master quanto o FII Feeder ficam impedidos de reinvestir os recursos recebidos a título de principal, sendo permitida apenas a devolução de capital aos cotistas.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

No mês, foram assinados três contratos de locação:

- Jacareí – Villa Branca: locação de 31,0 m², de natureza típica, com prazo de 60 meses, com reajuste pelo IPCA, para Raçoes Villa Pet, empresa do ramo de pet center. A taxa de ocupação do centro de conveniência atingiu 100,0%.
- Santo André – Pirelli: locação de 69,0 m², de natureza típica, com prazo de 24 meses, com reajuste pelo IPCA, para Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), empresa do ramo de saneamento. A taxa de ocupação do centro de conveniência atingiu 100,0%.
- São José dos Campos – Urbanova: locação de 118,2 m², de natureza típica, com prazo de 24 meses, corrigidos pelo IPCA, também para a Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo (Sabesp), empresa do ramo de saneamento. A taxa de ocupação do centro de conveniência atingiu 90,5%.

Além disso, foi firmado contrato para a instalação de uma estação de carregamento para veículos híbridos/elétricos em duas vagas de estacionamento da unidade de Indaiatuba – Parque Ecológico (SP). É importante destacar que o contrato não representa aumento da taxa de ocupação, mas constitui uma nova fonte de receita para o centro de conveniência.

Ainda no mês, na unidade de São Paulo – Ellis Maas (SP), houve o distrato do contrato com a Cacau Show, empresa do ramo de alimentação. A locatária ocupava uma área de 30,5 m², locada temporariamente para o período da Páscoa. Com isso, a taxa de ocupação do centro de conveniência passou

para 96,4%.

Com isso, a taxa de ocupação dos centros de conveniência, registrada no mês, foi de 96,4%, enquanto a do portfólio consolidado alcançou 96,5%.

No que se refere ao volume de vendas, os 16 ativos do portfólio registraram, em maio, volume total de R\$ 51,9 milhões, representando um aumento de 12,3%, enquanto as vendas/m² avançaram 13,8% atingindo R\$ 1.362,2, ambos em relação a maio de 2025.

Em relação aos indicadores SSS* e SSR*, houve aumento de 4,1% e 5,2%, respectivamente, ambos em comparação ao mesmo período do ano anterior.

Os principais destaques em termos de vendas e SSS* na comparação anual foram: (i) unidade Ellis Maas, localizada na cidade de São Paulo (SP), que apresentou um SSS* de 16,1% e um volume de vendas de R\$ 4,3 milhões; (ii) unidade Pirelli, localizada na cidade de Santo André (SP), que apresentou um SSS* de 11,6% e um volume de vendas de R\$ 3,2 milhões; e (iii) unidade Jardim das Perdizes, localizada na cidade de São Paulo (SP), que apresentou SSS* de 8,7% e um volume de vendas de R\$ 3,7 milhões, atingindo o maior patamar histórico para o imóvel.

No caso do SSR*, os principais destaques foram: (i) reajustes nos contratos de locação, que levaram o indicador a 8,3% na unidade de Bragança Paulista – Lago Sul e a 7,1% na unidade de Jacareí - Centro; e (ii) participação variável do aluguel dos inquilinos, com destaque para os SSR* de 13,1% na unidade de São Paulo – Ellis Maas e de 6,2% na unidade de Paulínia – Jardim América.

O NOI* totalizou R\$ 2,3 milhões, representando um aumento de 2,9% em relação ao mesmo período do ano anterior.

Por fim, quanto à inadimplência, foi registrada uma taxa líquida negativa de 0,2%, indicando novamente que houve mais recuperações do que perdas no mês.

No mês de maio, o portfólio novamente demonstrou a qualidade do mix de locatários. Os indicadores de volume de vendas, NOI*, SSS* e SSR* apresentaram elevação quando comparados ao ano anterior.

A localização estratégica dos centros de conveniência tem contribuído para a rápida realocação dos espaços vagos, como demonstram os 218,2 m² locados no mês. Adicionalmente, a Best Center segue atuando em regime de melhores esforços para ampliar a receita, não apenas por meio de aluguéis, mas também de outras fontes, conforme observado no mês, além de reduzir os custos fixos dos centros de conveniência. Em relação a potenciais locações, encontram-se em negociações avançadas 175,3 m² de ABL, em especial, nos seguintes centros: (i) Bragança Paulista – Lago Sul e (ii) Paulínia – Jardim América. À medida que os contratos forem formalizados, a Gestão divulgará mais informações.

*Consulte termos no [glossário](#).

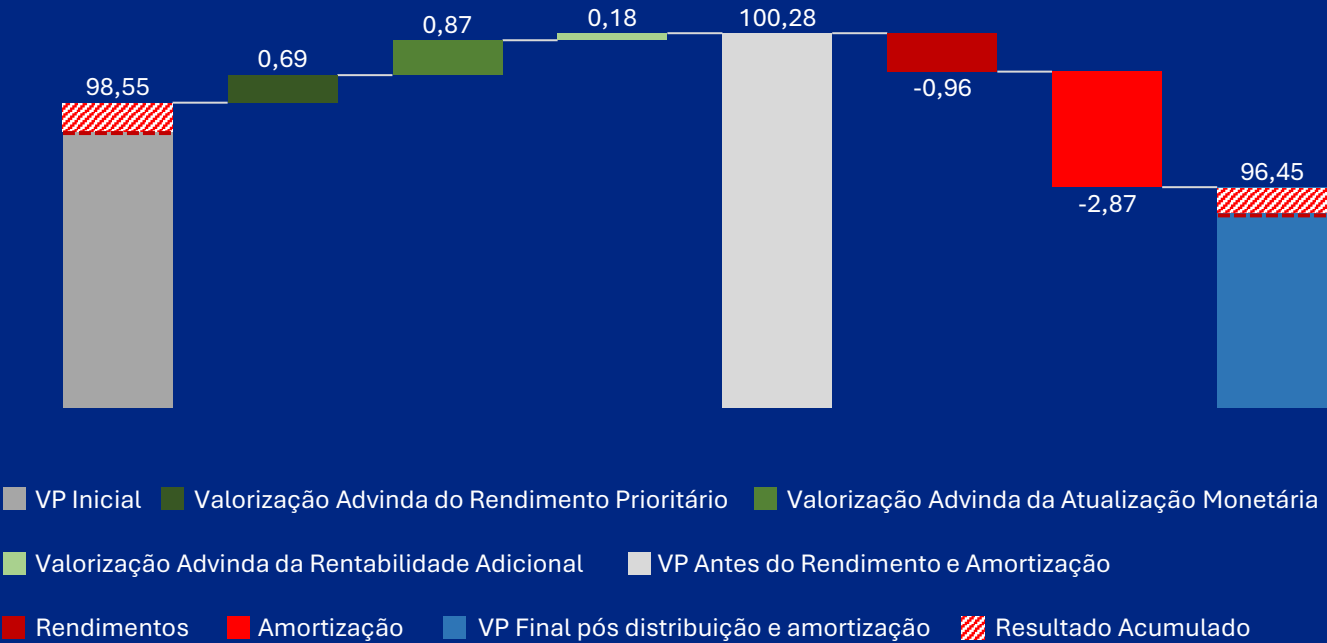
DADOS GERENCIAIS

Resultados TGRU Master

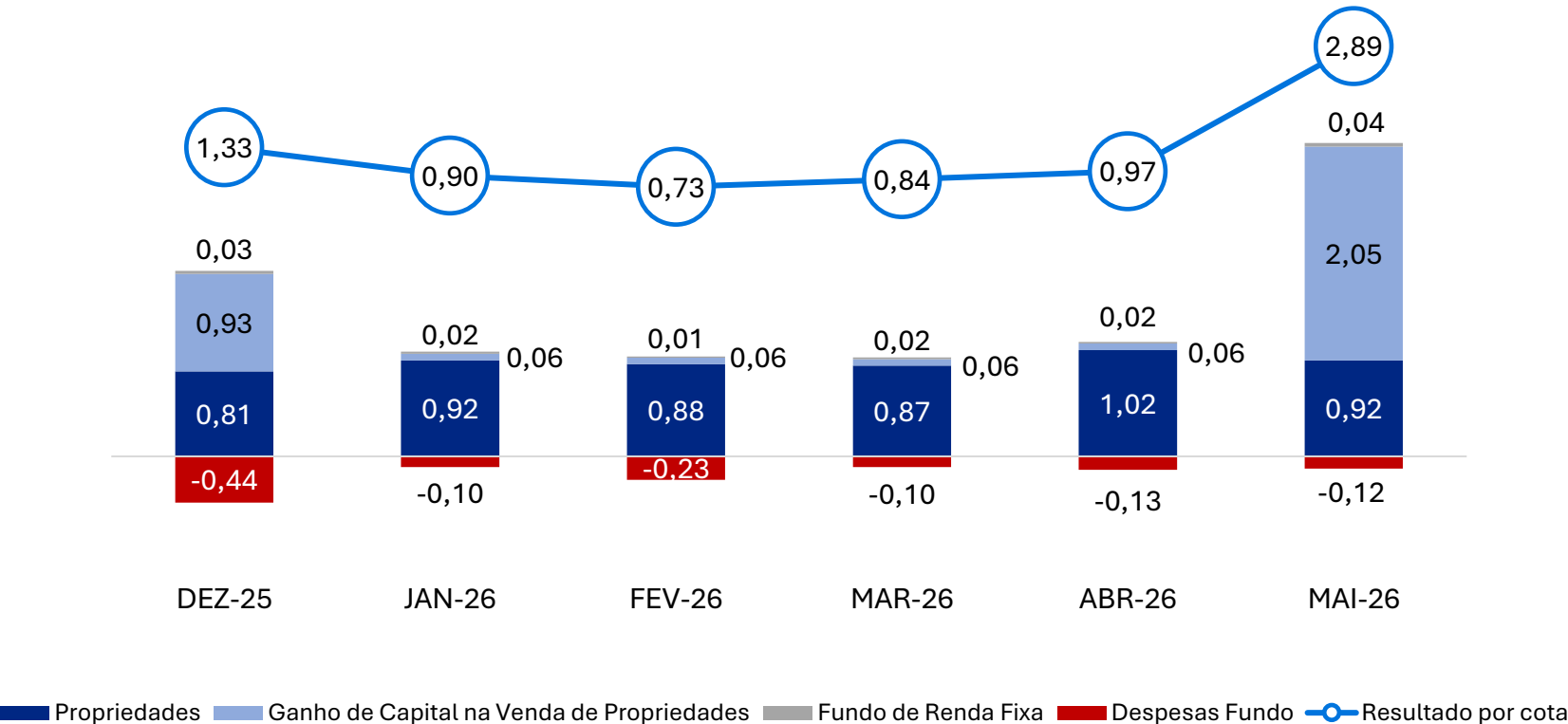
	MAR-26	ABR-26	MAI-26
1. Entradas Operacionais	2.269.604	2.629.251	7.194.511
1.1. Propriedades	2.080.000	2.440.000	2.200.000
1.2. Ganho de Capital na Venda de Propriedades	151.491	151.491	4.909.023
1.3. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	38.113	37.760	85.488
2. Despesas	-248.424	-310.188	-278.813
2.1. Taxa de Administração	-21.837	-26.751	-24.424
2.2. Taxa de Gestão e Consultoria	-117.906	-144.426	-131.838
2.3. Outras Despesas ¹	-108.681	-139.011	-122.551
3. Resultado – Caixa (1) – (2)	2.021.180	2.319.063	6.915.698
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,8433	0,9675	2,8853
Resultados Cota Sênior			
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos ²	2.577.805	3.287.989	4.154.665
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	1,0755	1,3718	1,7334
4.1.1. Rendimento Prioritário	0,7527	0,6858	0,6909
4.1.2. Correção Monetária	0,3228	0,6860	0,8672
4.1.3. Retorno Adicional	0,0000	0,0000	0,1753
5. Rendimento Distribuído	1.804.096	1.643.815	2.292.530
5.1. Rendimento por cota	0,7527	0,6858	0,9565
6. Resultado Acumulado no período (4) - (5)	773.709	1.644.175	1.862.136
6.1. Resultado Acumulado no período por cota (4.1) - (5.1)	0,3228	0,6860	0,7769
7. Resultado Acumulado não Distribuído	5.299.634	6.943.808	8.805.944
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	2,2111	2,8970	3,6739
7.1.1. Rendimento Prioritário Acumulado não Distribuído por Cota	0,0000	0,0000	0,0000
7.1.2. Correção Monetária Acumulada não Distribuída por Cota	2,2111	2,8970	3,6739
8. Amortização	348.509	348.509	6.890.977
8.1. Amortização por cota	0,1454	0,1454	2,8750
9. Amortização Acumulada	10.191.310	10.539.819	17.430.796
9.1. Amortização Acumulada por cota	4,2519	4,3973	7,2723
10. Valor Patrimonial	237.301.748	238.528.619	240.364.979
10.1. Valor Patrimonial por cota	99,00	99,52	100,28

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. ²Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Fluxo Cota Sênior (R\$ por Cota – mensal)



Composição do Resultado - por Cota Sênior





INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

HISTÓRICO DE
DESINVESTIMENTOS

EVENTOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

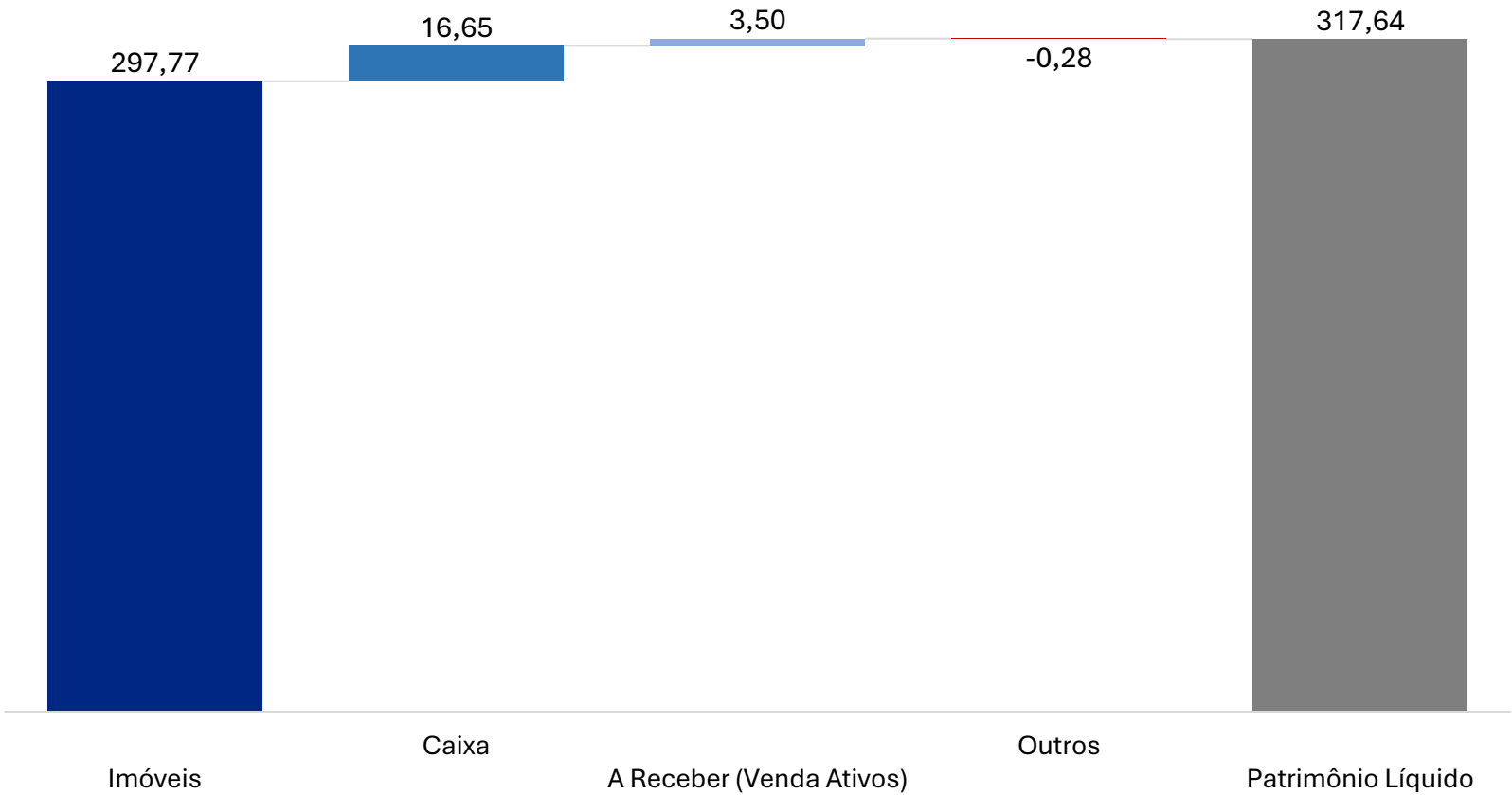
RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2026

DADOS GERENCIAIS

Resultados TGRU Feeder

	MAR-26	ABR-26	MAI-26
1. Entradas Operacionais	1.807.837	1.648.030	2.296.305
1.1. FII TG Renda Urbana Master – Cota Sênior	1.804.096	1.643.815	2.292.530
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	3.741	4.215	3.775
2. Despesas	-19.391	-19.413	-49.777
2.1. Taxa de Administração	-14.329	-14.329	-14.329
2.2. Taxa de Gestão	-	-	-
2.3. Outras Despesas ¹	-5.063	-5.084	-35.449
3. Resultado – Caixa (1) – (2)	1.788.446	1.628.617	2.246.528
3.1. Resultado Caixa por cota	0,7462	0,6795	0,9373
4. Rendimento Distribuído	1.773.685	1.629.873	2.277.028
4.1. Rendimento por cota	0,7400	0,6800	0,9500
5. Amortização	348.509	348.509	6.890.977
5.1. Amortização por cota	0,1454	0,1454	2,8750
6. Amortização Acumulada	10.191.310	10.539.819	17.430.796
6.1. Amortização Acumulada por cota	4,2519	4,3973	7,2723
7. Valor Patrimonial	237.333.768	238.572.088	240.399.913
7.1 Valor Patrimonial por cota	99,02	99,53	100,30

Balanco Patrimonial (TGRU Master)* – Mai/2026



*Valores em R\$ milhões

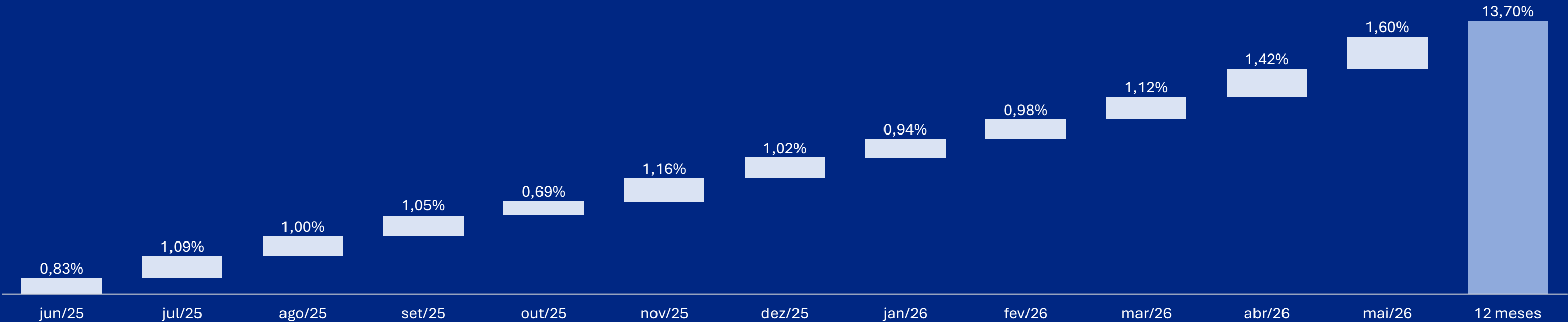
Histórico de Rendimentos e Rentabilidade Total² – TGRU Feeder

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2025	RENDIMENTO (R\$)						0,57	0,45	0,60	0,79	1,46	0,65	0,93	5,45	5,45
	RENTABILIDADE TOTAL ²						0,83%	1,09%	1,00%	1,05%	0,69%	1,16%	1,02%	7,05%	7,05%
	% CDI						88,52%	85,58%	85,48%	86,40%	54,42%	110,49%	83,93%	83,64%	83,64%
	% CDI Líquido ³						104,14%	100,68%	100,56%	101,65%	64,02%	129,98%	98,74%	98,92%	98,92%
	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2026	RENDIMENTO (R\$)	0,71	0,60	0,74	0,68	0,95								3,68	9,13
	RENTABILIDADE TOTAL ²	0,94%	0,98%	1,12%	1,42%	1,60%								6,21%	13,70%
	%CDI	80,42%	98,05%	92,76%	130,53%	149,33%								109,72%	94,04%
	% CDI Líquido ³	94,62%	115,35%	109,76%	153,56%	175,68%								117,86%	111,70%

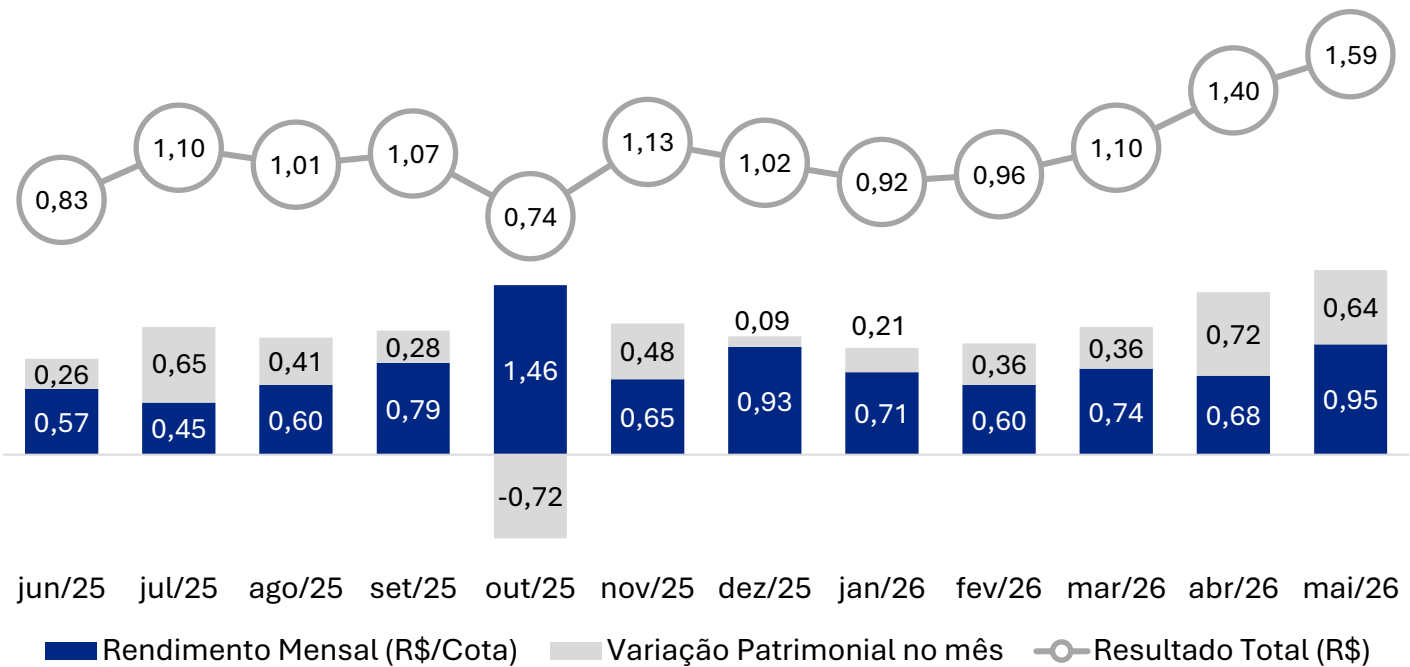
¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. ² Rentabilidade Total = Rendimento + Valorização Patrimonial. ³ Os rendimentos do TG Renda Urbana Feeder são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRU Feeder em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS

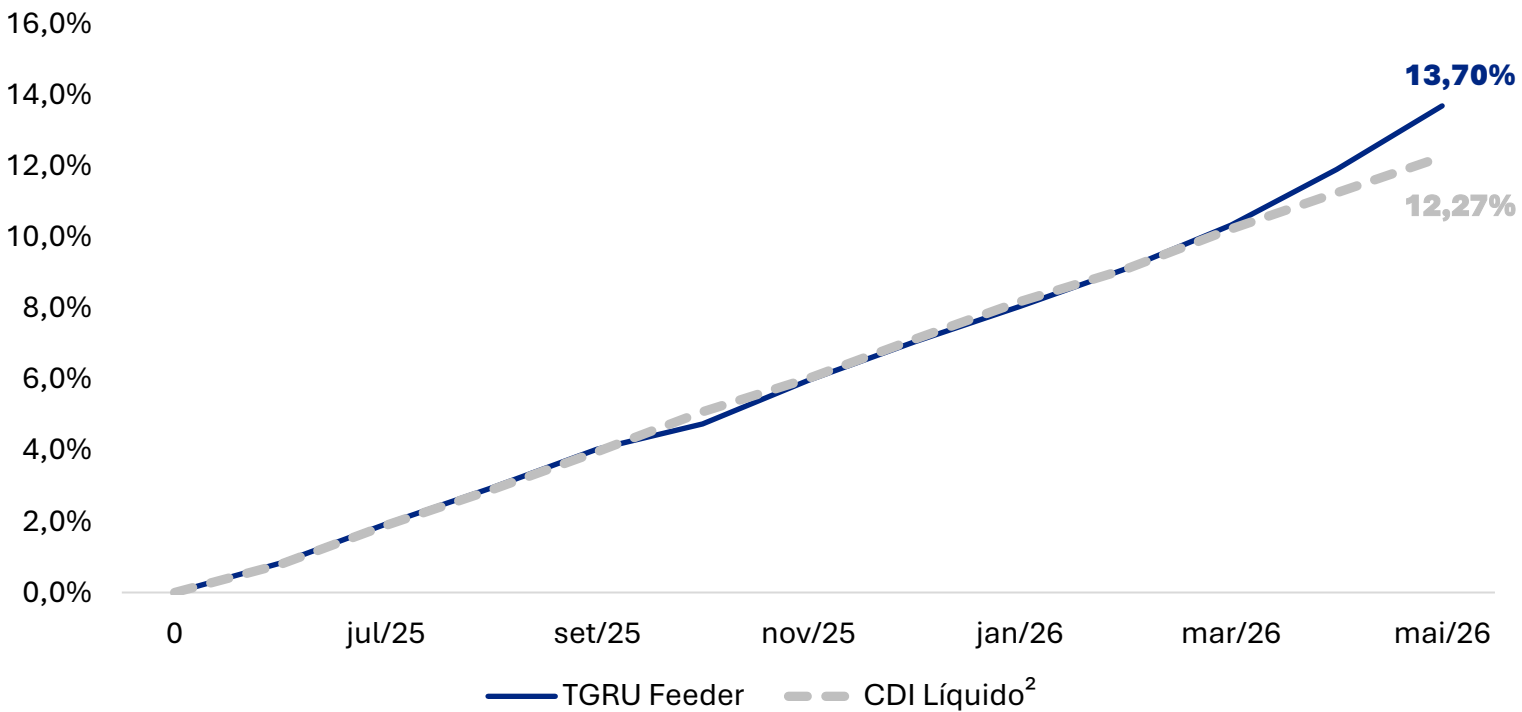
Rentabilidade Total Mensal¹ - TGRU Feeder



Distribuição de Rendimento e Valorização Patrimonial - TGRU Feeder



Rentabilidade Total Acumulada¹ vs CDI Líquido²



¹Rentabilidade total = Rendimento + valorização patrimonial.² Os rendimentos do TG Renda Urbana Feeder são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRU Feeder em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente considerar o impacto tributário (alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

PORTFÓLIO¹

Quantidade de Ativos

Total

16

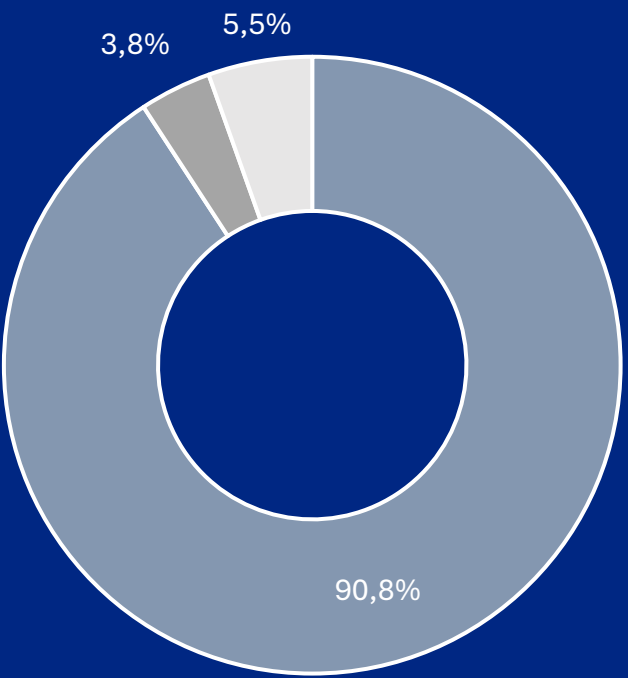
Centros de
Conveniência

15

Lojas de Rua

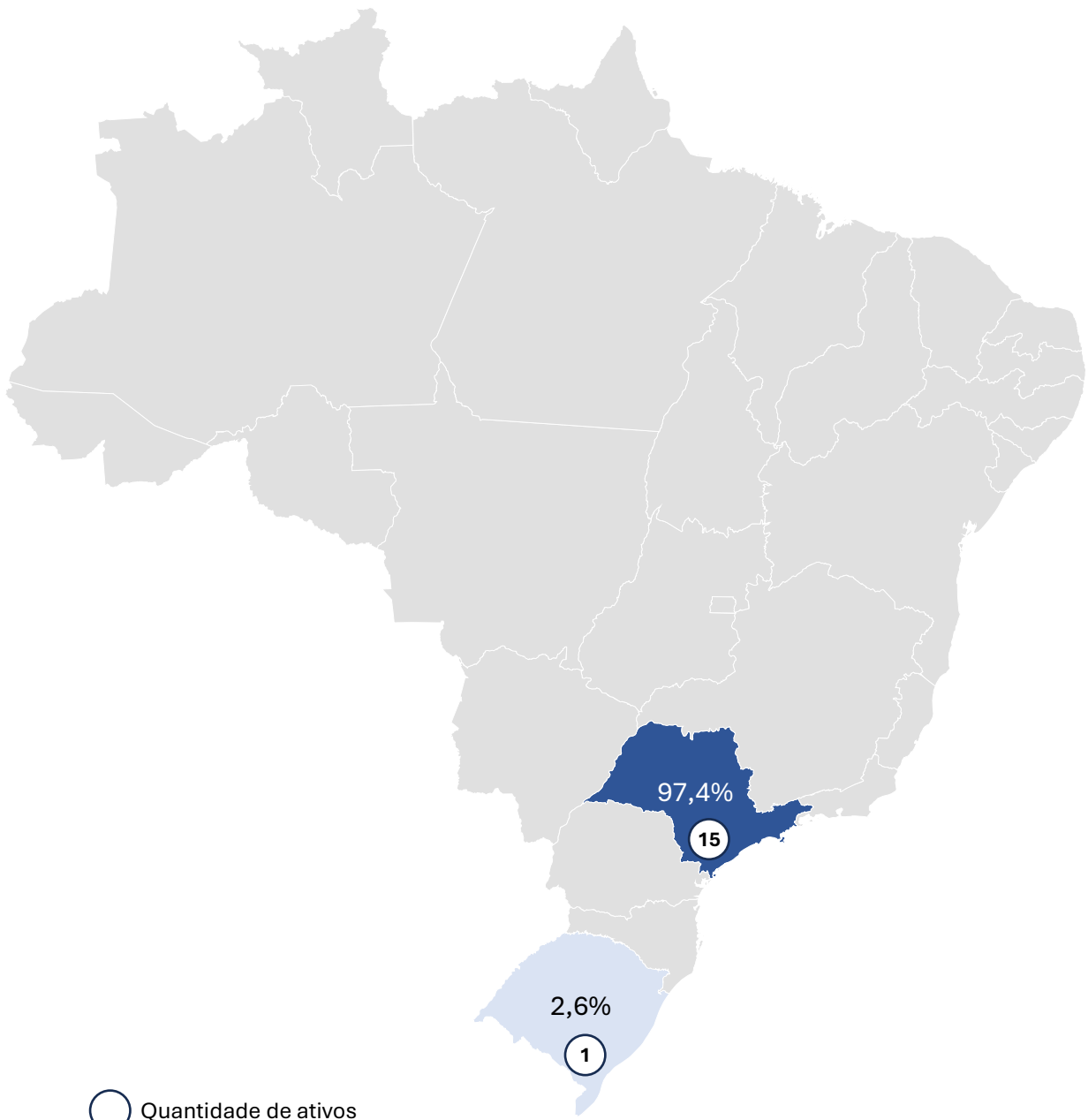
1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



Centros de Conveniência Lojas de Rua Caixa

Diversificação Geográfica (% ABL)



Quantidade de ativos

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master ("FII Master")

ABL

TOTAL

39.492 m²

Centros de
Conveniência

Lojas de Rua

38.451 m²

1.041 m²

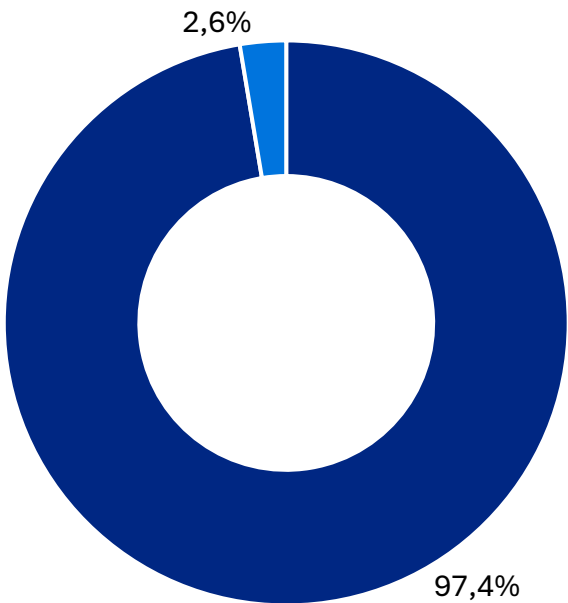
TAXA DE OCUPAÇÃO

96,5%

WAULT

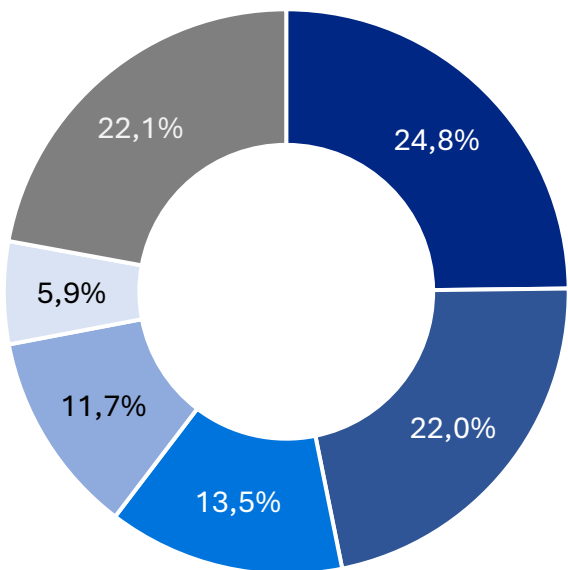
6,8
anos

Por Segmento



■ Centro de Conveniência ■ Loja de Rua

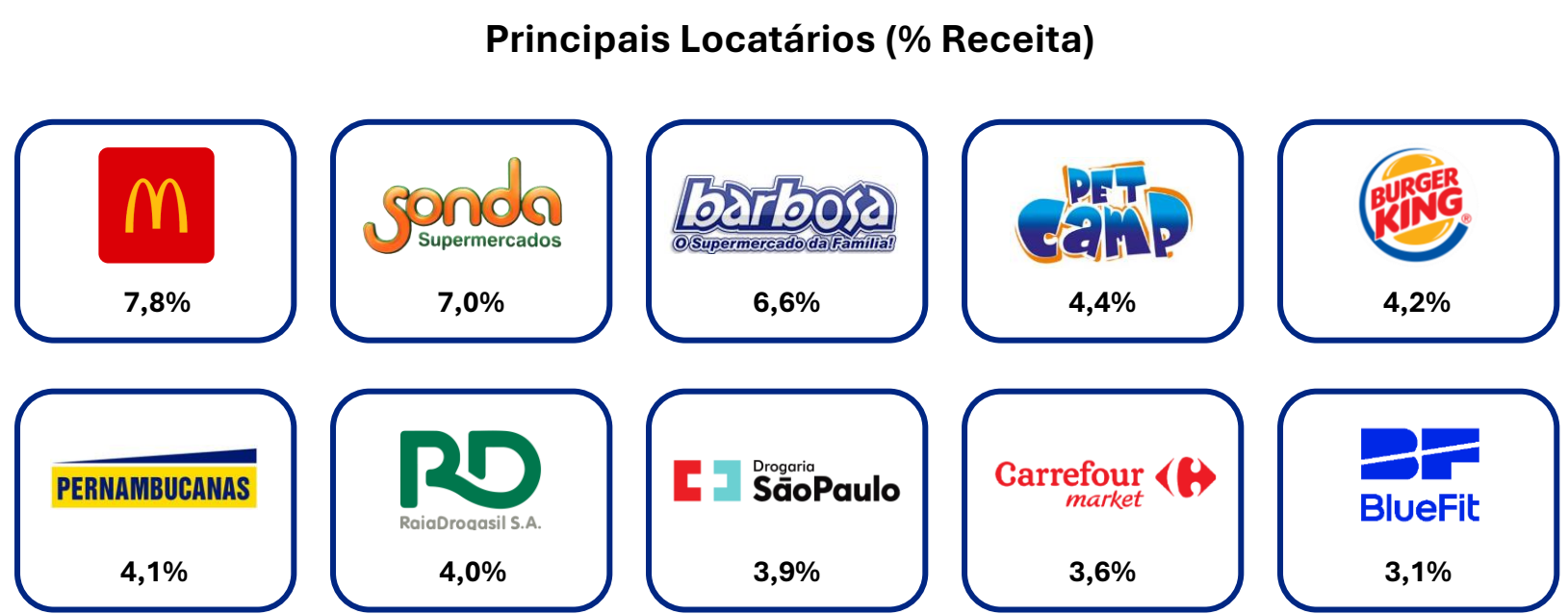
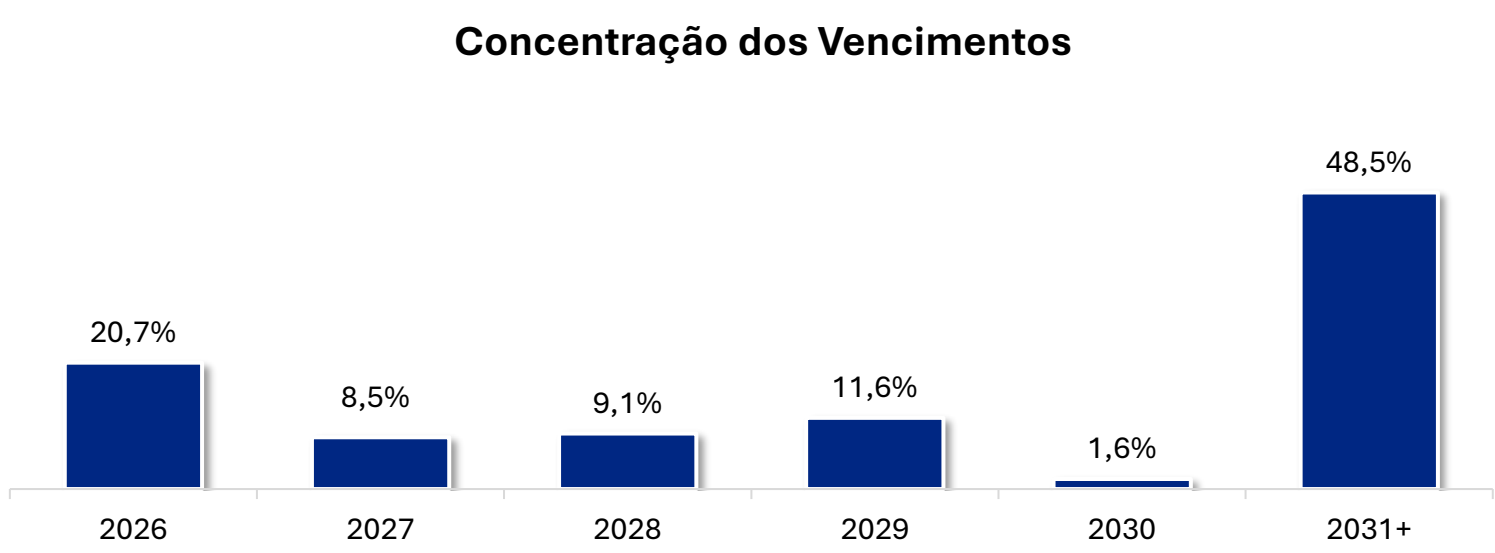
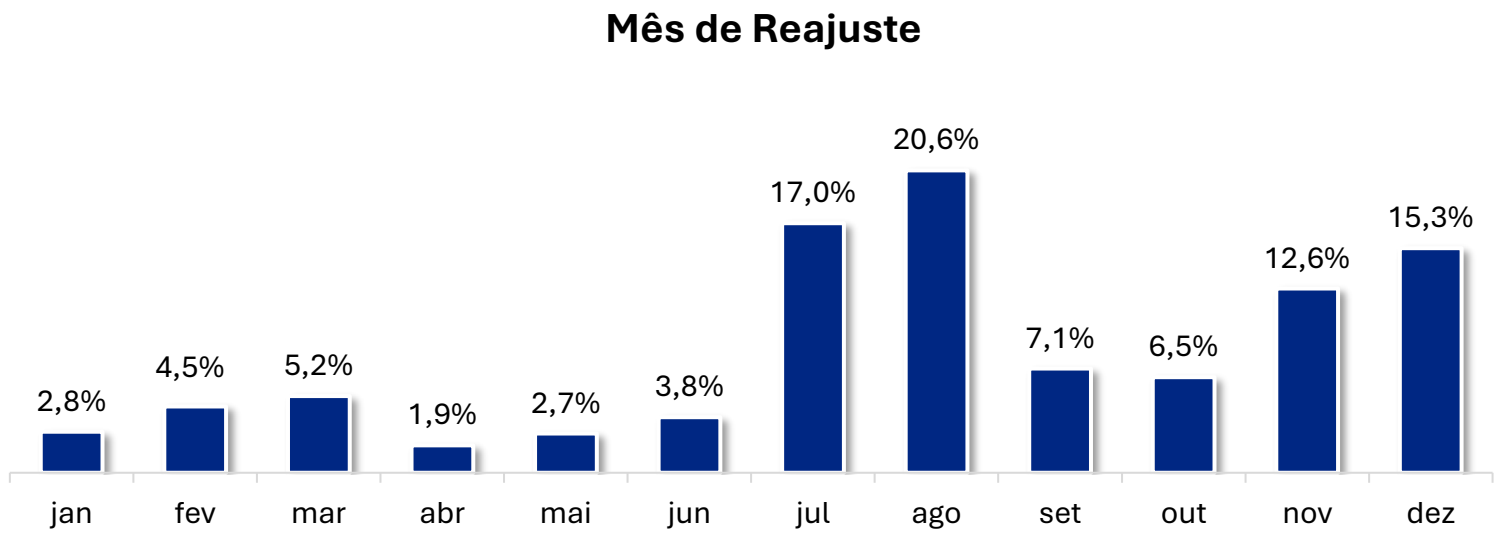
Por Segmento de Locatários



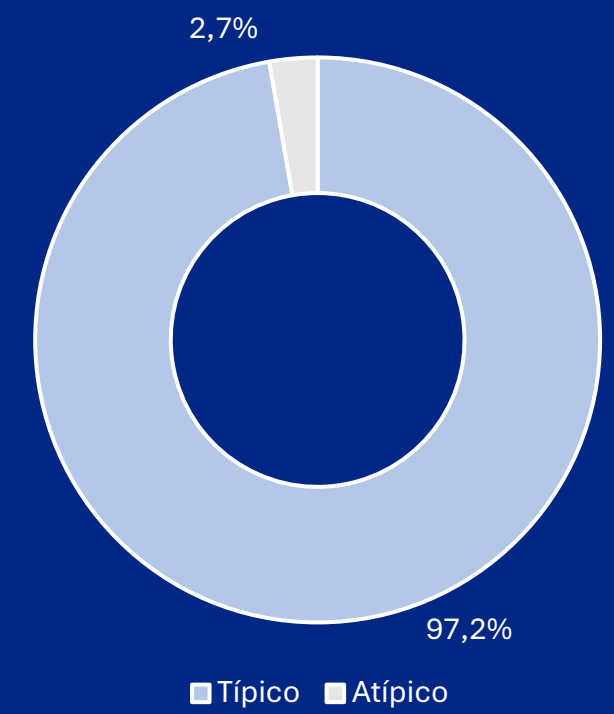
■ Supermercado ■ Alimentação ■ Pet Center ■ Fitness ■ Loja de Conveniência ■ Outros

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master ("FII Master")

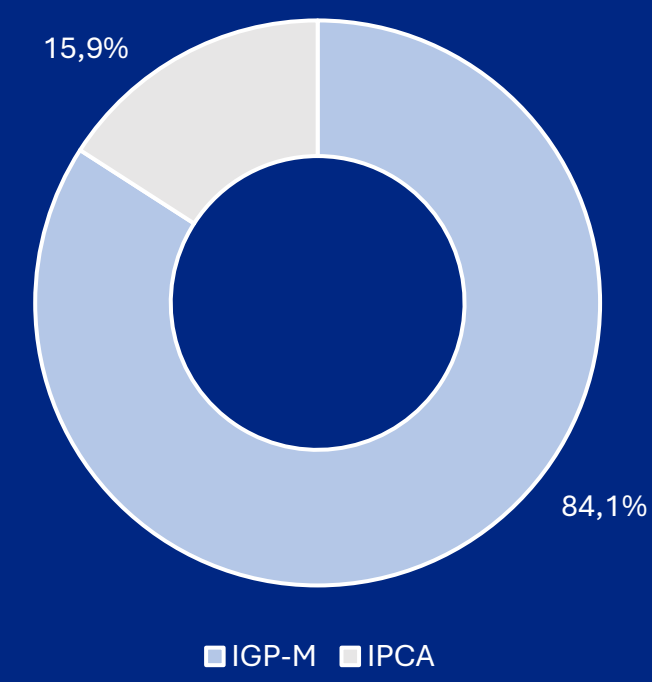
CONTRATOS



Natureza dos Contratos



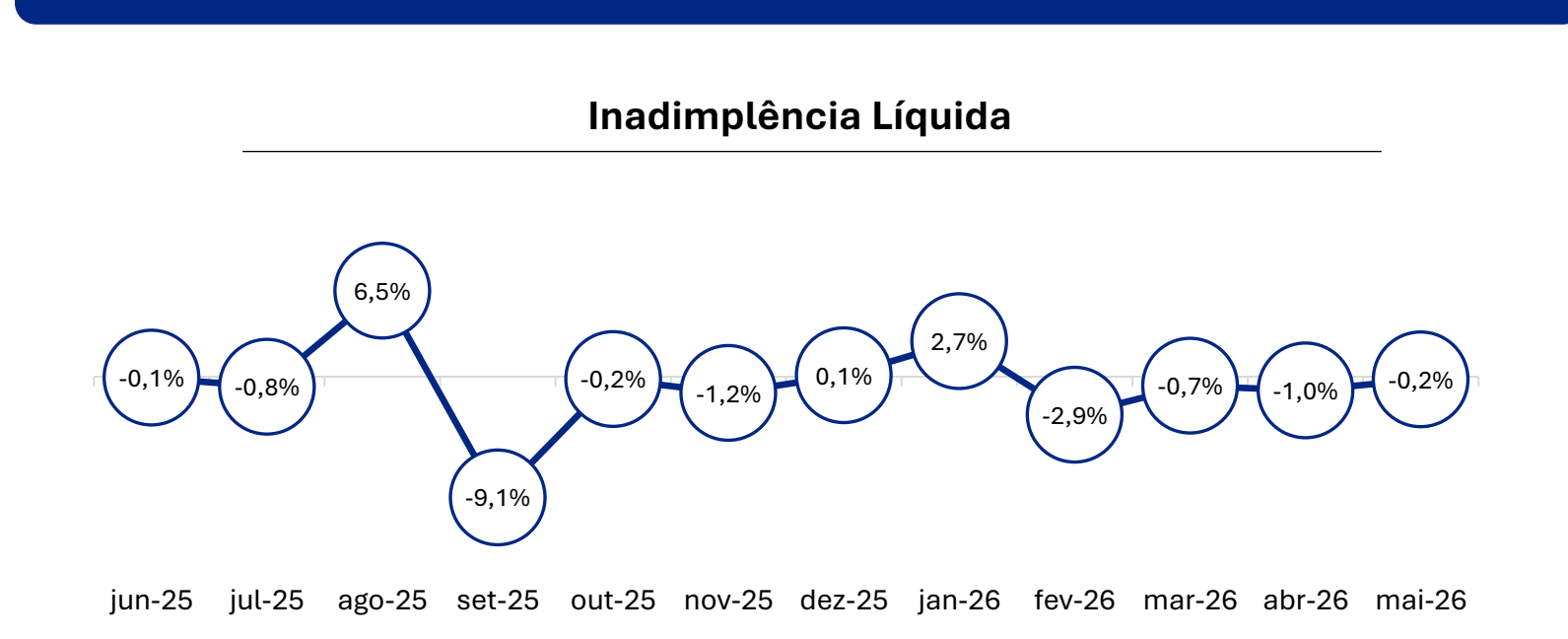
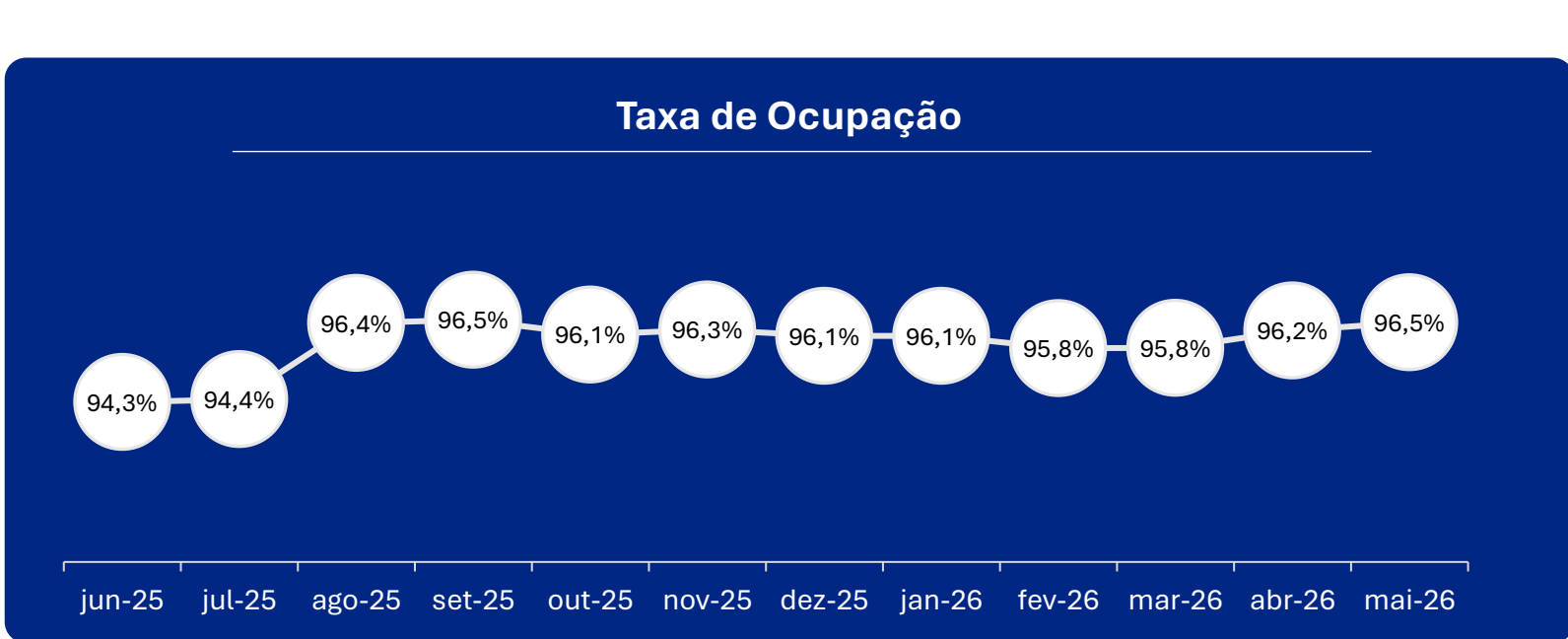
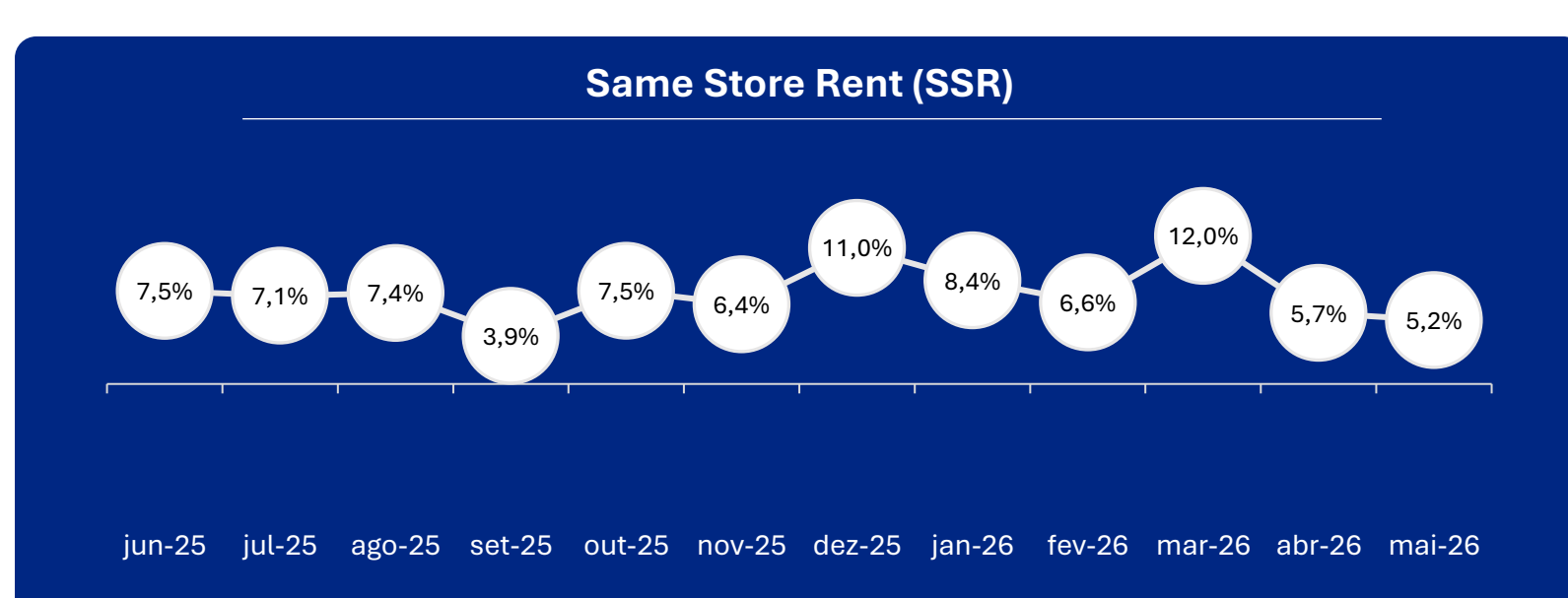
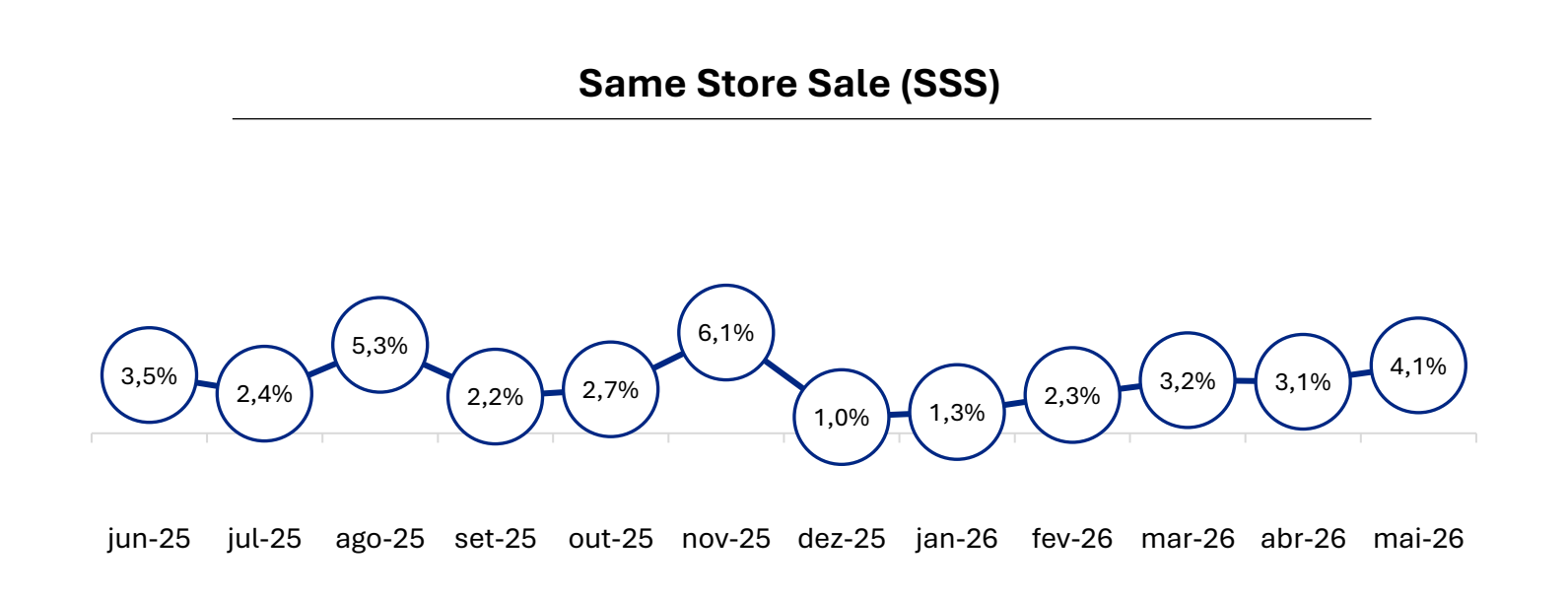
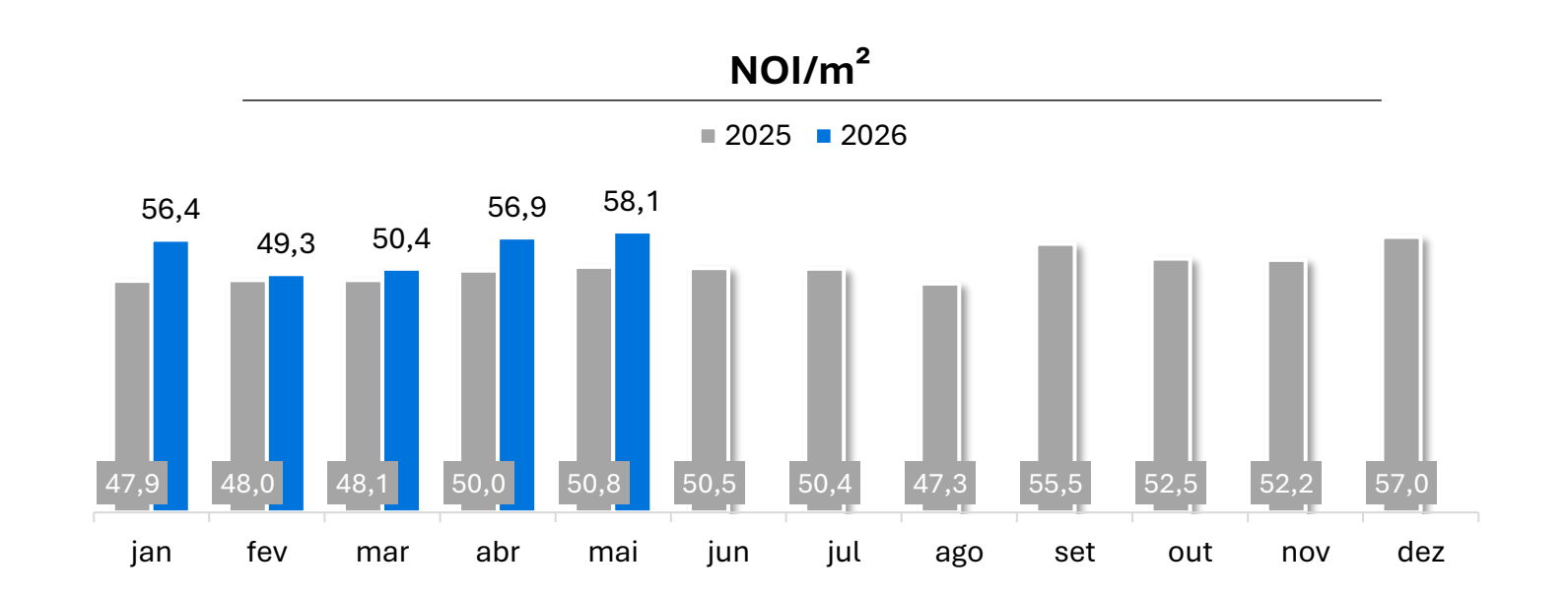
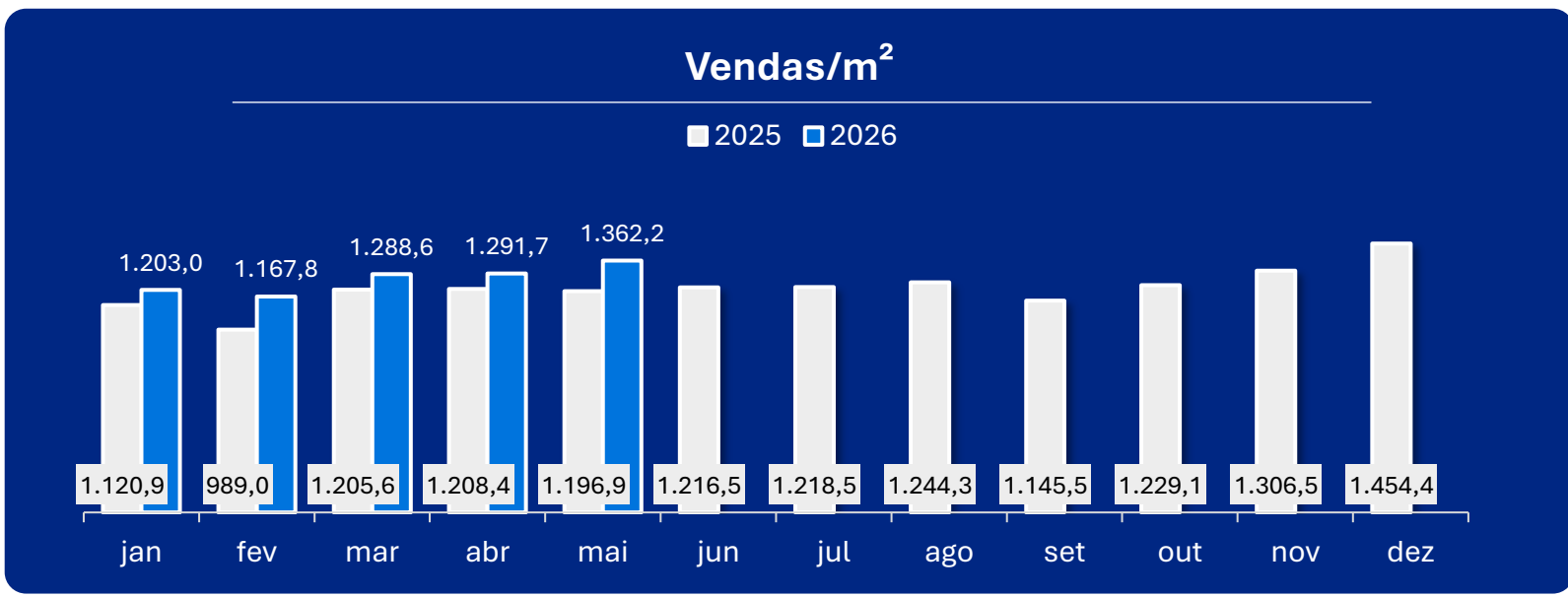
Indexador



¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

Dados ponderados pela área locada.

INDICADORES OPERACIONAIS



¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”).

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - CONSOLIDADO

Nº	Ativo	Segmento	UF	% PL	ABL (m²)	Taxa de ocupação	Quant. Inquilinos	Inadimplência Líquida
1	Atibaia - Lago	Centro de Conveniência	SP	2,7%	1.237	100,0%	8	0,0%
2	Bragança Paulista - Lago Sul	Centro de Conveniência	SP	5,4%	2.147	97,7%	11	-1,4%
3	Campinas - Chácara Primavera	Centro de Conveniência	SP	7,8%	1.843	96,7%	10	0,0%
4	Campinas - Parque Prado	Centro de Conveniência	SP	6,7%	1.634	92,7%	9	-5,3%
5	Cotia - Pátio Cotia	Centro de Conveniência	SP	7,9%	5.801	90,1%	23	1,4%
6	Embu das Artes - Elias Yazbek	Centro de Conveniência	SP	4,0%	1.672	100,0%	9	0,0%
7	Indaiatuba - Parque Ecológico	Centro de Conveniência	SP	11,9%	6.069	100,0%	9	0,0%
8	Jacareí - Centro	Centro de Conveniência	SP	3,4%	2.325	100,0%	8	-0,7%
9	Jacareí - Villa Branca	Centro de Conveniência	SP	2,6%	1.480	100,0%	9	0,0%
10	Paulínia - Jardim América	Centro de Conveniência	SP	8,5%	3.120	100,0%	11	0,0%
11	Santo André - Pirelli	Centro de Conveniência	SP	5,3%	2.258	100,0%	9	0,0%
12	São José dos Campos - Urbanova	Centro de Conveniência	SP	3,6%	1.493	90,5%	7	-7,8%
13	São Paulo - Ellis Maas	Centro de Conveniência	SP	6,9%	1.867	96,4%	9	0,0%
14	São Paulo - Jardim das Perdizes	Centro de Conveniência	SP	8,6%	2.615	88,5%	9	0,3%
15	São Paulo – Verbo Divino	Centro de Conveniência	SP	5,4%	2.890	97,1%	14	1,3%
16	São Leopoldo	Loja de Rua	RS	3,8%	1.041	100,0%	1	0,0%
		Centro de Conveniência	-	90,8%	38.451	96,4%	155	-0,2%
		Loja de Rua	-	3,8%	1.041	100,0%	1	0,0%
Total			-	94,6%	39.492	96,5%	156	-0,2%

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - CENTRO DE CONVENIÊNCIA



Localização: Atibaia (SP)

Atibaia - Lago

Nº de Lojas
12

Vagas de Estacionamento
50

ABL (m²)
1.237

Público Predominante
B/C



Localização: Cotia (SP)

Cotia - Pátio Cotia

Nº de Lojas
43

Vagas de Estacionamento
195

ABL (m²)
5.801

Público Predominante
B/C



Localização: Bragança Paulista (SP)

Bragança Paulista - Lago Sul

Nº de Lojas
12

Vagas de Estacionamento
58

ABL (m²)
2.147

Público Predominante
B/C



Localização: Embu das Artes (SP)

Embu das Artes - Elias Yazbek

Nº de Lojas
17

Vagas de Estacionamento
67

ABL (m²)
1.672

Público Predominante
B/C



Localização: Campinas (SP)

Campinas - Chácara Primavera

Nº de Lojas
14

Vagas de Estacionamento
72

ABL (m²)
1.843

Público Predominante
B/C



Localização: Indaiatuba (SP)

Indaiatuba - Parque Ecológico

Nº de Lojas
17

Vagas de Estacionamento
172

ABL (m²)
6.069

Público Predominante
B/C



Localização: Campinas (SP)

Campinas - Parque Prado

Nº de Lojas
14

Vagas de Estacionamento
71

ABL (m²)
1.634

Público Predominante
B/C



Localização: Jacareí (SP)

Jacareí - Centro

Nº de Lojas
28

Vagas de Estacionamento
82

ABL (m²)
2.325

Público Predominante
B/C

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master ("FII Master")

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - CENTRO DE CONVENIÊNCIA



Localização: Jacareí (SP)

Jacareí – Villa Branca

Nº de Lojas
14

Vagas de Estacionamento
57

ABL (m²)
1.480

Público Predominante
B/C



Localização: São Paulo (SP)

São Paulo – Ellis Maas

Nº de Lojas
17

Vagas de Estacionamento
57

ABL (m²)
1.867

Público Predominante
B/C



Localização: Paulínia (SP)

Paulínia – Jardim América

Nº de Lojas
15

Vagas de Estacionamento
67

ABL (m²)
3.120

Público Predominante
B/C



Localização: São Paulo (SP)

São Paulo – Jardim Perdizes

Nº de Lojas
20

Vagas de Estacionamento
1.500

ABL (m²)
2.615

Público Predominante
A/B



Localização: Santo André (SP)

Santo André - Pirelli

Nº de Lojas
18

Vagas de Estacionamento
172

ABL (m²)
2.258

Público Predominante
B/C



Localização: São Paulo (SP)

São Paulo – Verbo Divino

Nº de Lojas
26

Vagas de Estacionamento
139

ABL (m²)
2.890

Público Predominante
A/B



Localização: São José dos Campos (SP)

São José dos Campos - Urbanova

Nº de Lojas
12

Vagas de Estacionamento
82

ABL (m²)
1.493

Público Predominante
B/C

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - LOJAS DE RUA



São Leopoldo

ABL (m²)
1.041

Público Predominante
B/C

Localização: **São Leopoldo (RS)**

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS¹

Loja de Rua - Araçatuba



Localização: Araçatuba (SP)

Segmento
Loja de rua

Vagas de estacionamento
-

Mês de Aquisição
Jun/2025

Custo de Aquisição
R\$ 5,38 mi

TIR (a.a.)
144%

Forma de Pagamento:
Parcela Única

ABL (m²)
1.103

Público Predominante
B/C

Mês de Venda
Nov/2025

Valor de Venda Bruta
R\$ 7,00 mi

Cap rate (LTM)
8,47%

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Loja de Rua - Cubatão



Localização: Cubatão (SP)

Segmento
Loja de rua

Vagas de estacionamento
-

Mês de Aquisição
Jun/2025

Custo de Aquisição
R\$ 7,95 mi

TIR (a.a.)
84%

Forma de Pagamento:
1ª parcela de
R\$ 6,0 milhões
+ 12 parcelas mensais de
R\$ 500,0 mil

ABL (m²)
1.671

Público Predominante
B/C

Mês de Venda
Dez/2025

Valor de Venda Bruta
R\$ 12,00 mi

Cap rate (LTM)
7,66%

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Loja de Rua - Goiânia



Localização: Goiânia (GO)

Segmento
Loja de rua

Vagas de estacionamento
-

Mês de Aquisição
Jun/2025

Custo de Aquisição
R\$ 6,54 mi

TIR (a.a.)
97%

Forma de Pagamento:
Parcela Única

ABL (m²)
2.696

Público Predominante
B/C

Mês de Venda
Mai/2026

Valor de Venda Bruta
R\$ 11,30 mi

Cap rate (LTM)
7,38%

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

EVENTOS

Conclusão venda loja de rua – Goiânia (GO)

MAI/2026

No dia 15 de maio de 2026, o Fundo concluiu a venda do imóvel localizado em Goiânia (GO), locado para as Lojas Pernambucanas. A venda foi realizada por R\$ 11,3 milhões, sendo o valor pago integralmente na data da escritura definitiva. Adquirido em junho de 2025 por cerca de R\$ 6,5 milhões, a venda do imóvel gerou um lucro líquido aproximado de R\$ 4,4 milhões para o Fundo. A operação, possibilitou ao Fundo distribuir R\$ 420,2 mil, equivalente a R\$ 0,18 por cota, como retorno adicional.

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Venda loja de rua – Goiânia (GO)

ABR/2026

No dia 29 de abril de 2026, o Fundo firmou compromisso para venda de um imóvel localizado em Goiânia (GO), locado para as Lojas Pernambucanas. O ativo possui 2.696 m² de área bruta locável e contrato atípico reajustado pelo IPCA. A venda foi realizada por R\$ 11,3 milhões, pago integralmente à vista, no ato da assinatura da Escritura Definitiva. O preço está em linha com o laudo de avaliação, com *cap rate* aproximado de 7,4%. Adquirido em junho de 2025 por cerca de R\$ 6,5 milhões, o imóvel gerou um lucro aproximado de R\$ 4,4 milhões para o Fundo. O preço de venda representa um ganho de cerca de 73% sobre o valor investido, equivalente a uma taxa interna de retorno anualizada próxima de 97%.

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Conclusão venda loja de rua – Cubatão (SP)

DEZ/2025

No dia 12 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a venda do imóvel localizado em Cubatão (SP), locado para as Lojas Pernambucanas. A venda foi realizada por R\$ 12,0 milhões, sendo a primeira parcela de R\$ 6,0 milhões e o remanescente pago em 12 parcelas mensais fixas no valor de R\$ 500,0 mil. Adquirido em junho de 2025 por cerca de R\$ 7,9 milhões, o imóvel gerou um lucro líquido aproximado de R\$ 3,5 milhões para o Fundo. A operação realizada, possibilitou ao Fundo distribuir R\$ 335,6 mil, equivalente a R\$ 0,14 por cota, como rentabilidade adicional.

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Aquisição centro de conveniência – Verbo Divino (SP)

DEZ/2025

No dia 02 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a aquisição de cotas de uma SPE detida pela Best Center, subsidiária da São Carlos. A operação envolve um imóvel localizado na Rua Verbo Divino, em São Paulo (SP), com 2.890 m² de área bruta locável, composto por 26 lojas e 139 vagas de estacionamento. O ativo possui contrato atípico de locação com prazo até novembro de 2044 e apresenta taxa de ocupação de 95,4%. O valor da transação foi de R\$ 16,6 milhões, montante pago integralmente, representando um desconto de cerca de 29% em relação ao valor de laudo.

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

EVENTOS

NOV/2025

Venda loja de rua – Cubatão (SP)

No dia 21 de novembro de 2025, o Fundo firmou compromisso para venda de um imóvel localizado em Cubatão (SP), locado para as Lojas Pernambucanas. O ativo possui 1.671 m² de área bruta locável e contrato atípico reajustado pelo IPCA. A venda foi realizada por R\$ 12,0 milhões, sendo a primeira parcela de R\$ 6,0 milhões paga após o cumprimento de condições precedentes e o remanescente pago em 12 parcelas mensais fixas no valor de R\$ 500,0 mil. O preço está ligeiramente abaixo do valor de avaliação, com *cap rate* aproximado de 7,7%. Adquirido em junho de 2025 por cerca de R\$ 7,9 milhões, o imóvel gerou um lucro aproximado de R\$ 3,5 milhões para o Fundo. O preço de venda representa um ganho de cerca de 51% sobre o valor investido, equivalente a uma taxa interna de retorno anualizada próxima de 84%.

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

SET/2025

Venda loja de rua – Araçatuba (SP)

No dia 05 de setembro de 2025, o Fundo firmou compromisso para venda de um imóvel localizado em Araçatuba (SP), locado para as Lojas Pernambucanas. O ativo possui 1.103 m² de área bruta locável e contrato atípico reajustado pelo IPCA. A venda foi realizada pelo valor líquido de R\$ 6,8 milhões, em linha com o laudo de avaliação, a um *cap rate* de cerca de 8,5%, com pagamento à vista na assinatura da escritura definitiva. Adquirido em junho de 2025 por aproximadamente R\$ 5,4 milhões, o imóvel gerou um lucro aproximado de R\$ 1,4 milhão para o Fundo. O preço de venda representa um ganho de cerca de 26% sobre o valor investido, equivalente a uma taxa interna de retorno anualizada próxima de 144%.

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

JUN/2025

Aquisição - Portfólio de 18 ativos

Entre os dias 25 e 27 de junho de 2025, o Fundo realizou a aquisição de um portfólio de ativos de varejo detidos pela Best Center, subsidiária da São Carlos S.A. O portfólio adquirido é composto por 18 imóveis, sendo 14 centros de conveniência e 4 lojas de rua, totalizando 42.072 m² de área bruta locável. O montante total da transação foi de aproximadamente R\$ 291,8 milhões, valor 16,6% inferior ao apurado no laudo de avaliação dos ativos. De acordo com as estimativas do Gestor e do Consultor Imobiliário, o *cap rate* da operação, ou seja, a relação entre a receita contratada para os próximos 12 meses e o preço de aquisição, é de 9,4%.

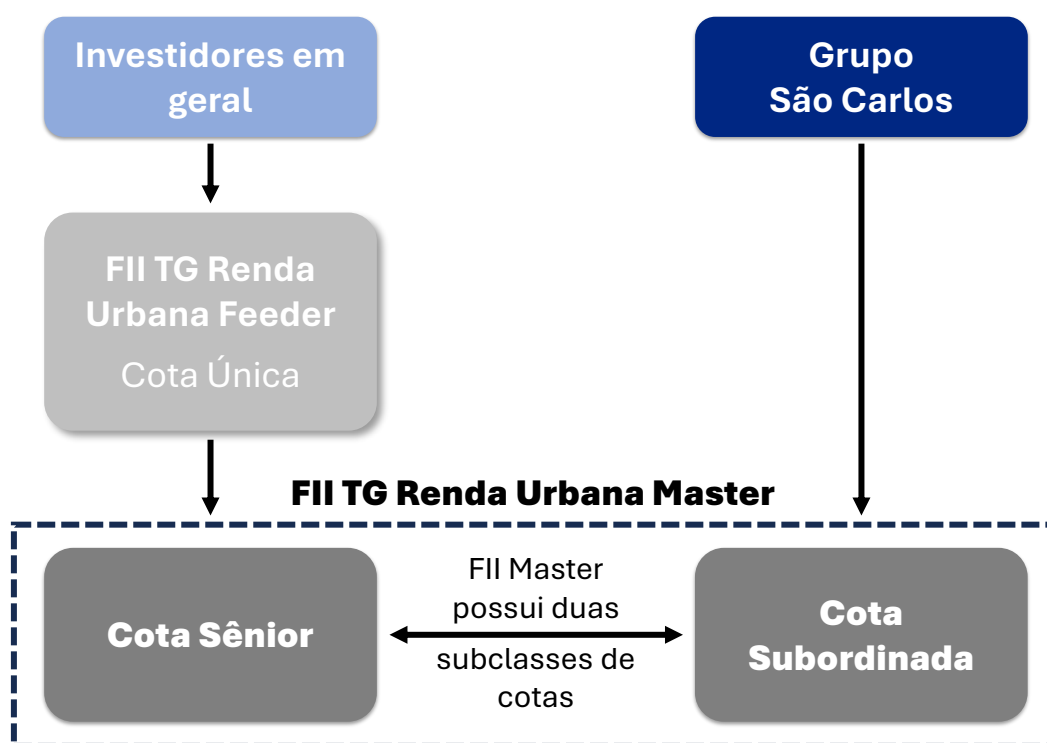
Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

Estrutura da Operação

A estrutura foi desenhada de forma que os investidores em geral investem no FII TG Renda Urbana Feeder, que, por sua vez, investe exclusivamente na Cota Sênior do FII TG Renda Urbana Master.

Já a São Carlos S.A., ou empresas do seu grupo econômico, recebeu Cotas Subordinadas do FII TG Renda Urbana Master como uma parte do pagamento dos ativos imobiliários adquiridos pelo FII Master.



Estrutura do FII Master

O FII TG Renda Urbana Master possui duas subclasses de cotas, sendo a Cota Sênior objeto de investimento exclusivo do FII Feeder.

A Cota Sênior possui rentabilidade alvo pré-definida de IPCA+ 9,58% ao ano, sendo a expectativa de rentabilidade líquida para os investidores do FII Feeder de IPCA+9,50% a.a.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

A Cota Sênior possui prioridade no recebimento mensal do “Rendimento Prioritário” equivalente a 9,58% a.a., além de registrar valorização patrimonial decorrente da correção monetária atrelada ao IPCA.

No momento da venda de cada um dos ativos, todo o recurso recebido na venda será destinado prioritariamente à devolução do capital dos investidores seniores acrescido da correção monetária incorporada ao patrimônio da Cota Sênior, ou seja, além de não ser possível reinvestir os valores recebidos na venda, o investidor da Cota Sênior recebe primeiro seu capital corrigido a IPCA+9,58% ao ano e, somente após isso, acontecem as amortizações da Cota Subordinada.

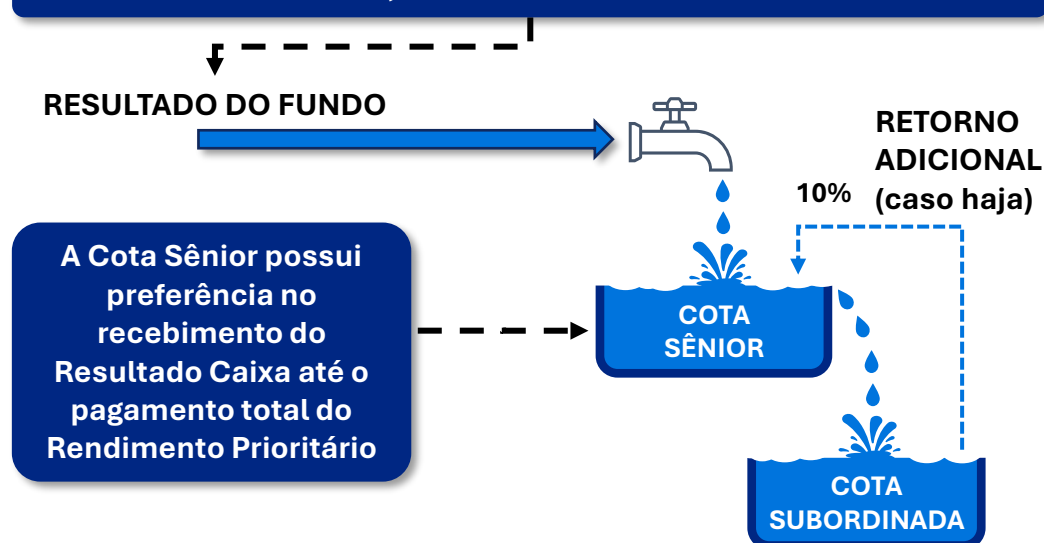
Adicionalmente, conforme Regulamento do FII Master, no momento da venda de cada um dos imóveis, caso o valor de venda supere o preço de aquisição corrigido pela inflação acumulada do período, a Cota Sênior terá direito a um retorno adicional equivalente a 10% do valor que exceder esse montante.

A Cota Subordinada recebe rendimentos mensalmente somente após o pagamento de todo o Rendimento Prioritário para a Cota Sênior e proporciona um “colchão de segurança” para os cotistas seniores.

O objetivo do FII Master está na venda do portfólio com ganho de capital em um prazo de 5 anos, prorrogáveis por mais um, sendo que as vendas poderão ocorrer durante todo o prazo do fundo.

Os inquilinos pagam seus respectivos aluguéis, gerando, mensalmente, resultado transitado em caixa

RESULTADO DO FUNDO



Razão de Subordinação

Em decorrência da estrutura de subordinação do FII Master, a Cota Subordinada funciona como um “colchão de segurança” para a Cota Sênior na proporção de 25%¹.

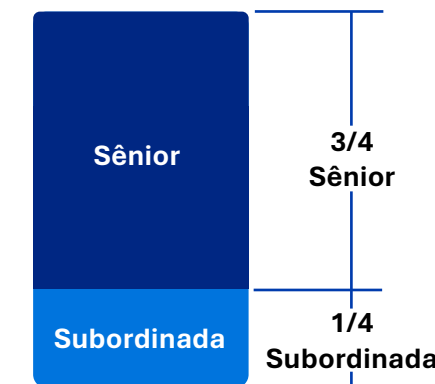
Valor inicial das Cotas Subordinadas

R\$ 79,90 milhões

Patrimônio inicial do FII Master

R\$ 319,58 milhões

= **25%**



Razão de Garantia

Considerando o valor de laudo dos ativos e a estrutura de subordinação, a razão de garantia para a Cota Sênior é de 156%, ou, em termos de LTV, 64%.

Valor de laudo dos ativos²

R\$ 373,41 milhões

Valor inicial das Cotas Seniores

R\$ 239,69 milhões

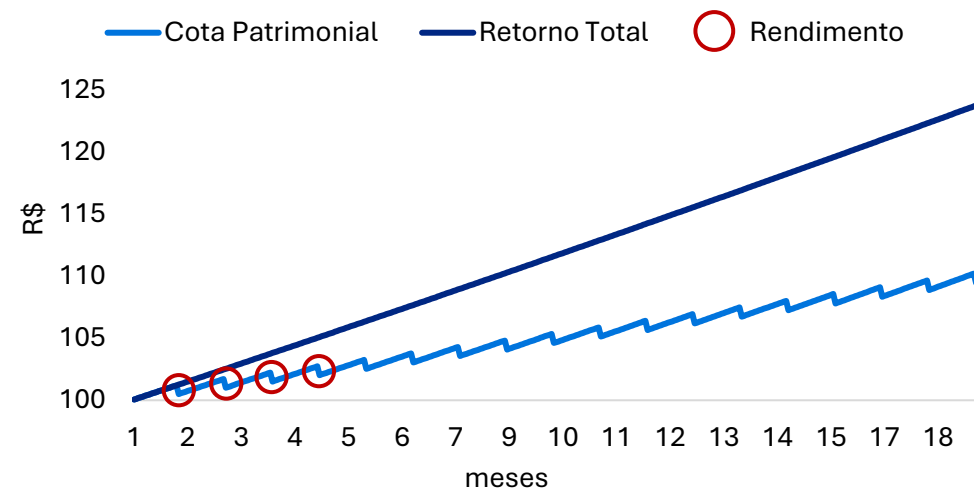
= **156%**

¹Valor de subordinação inicial que será mantido ao longo da existência do fundo em termos de quantidade de cotas. ²Valor de laudo do portfólio adquirido.

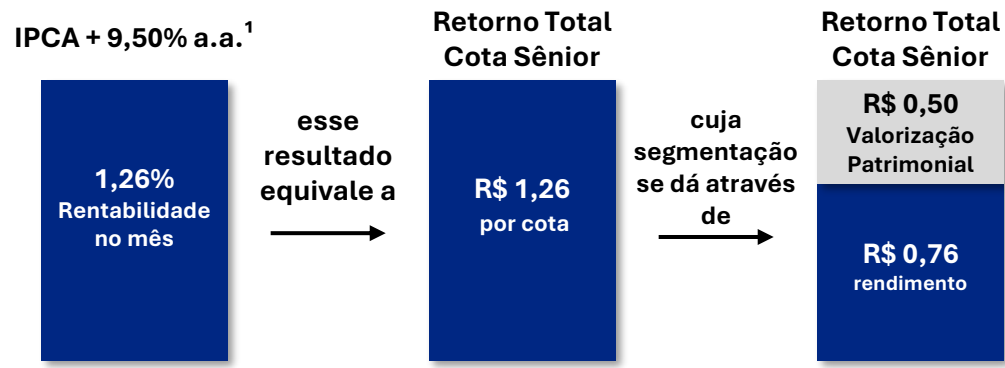
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Comportamento Teórico da Cota Sênior

Como mencionado, a Cota Sênior possui rentabilidade alvo pré-definida de IPCA+9,58% ao ano. Portanto, a rentabilidade diária reflete a variação do IPCA — com defasagem de dois meses (“M-2”) — acrescido de 9,58% ao ano. A parcela de 9,58% ao ano é paga mensalmente ao seu único investidor, o FII TGRU Feeder, a título de rendimento prioritário, enquanto a parcela do IPCA é diariamente incorporada ao patrimônio da subclasse, fazendo com que a sua cota patrimonial tenha trajetória crescente ao longo do tempo.



Em um exemplo com cota inicial de R\$ 100,00 e uma inflação de 0,50% em um mês de 21 dias úteis, o investidor teria um retorno total de R\$ 1,26 por cota, sendo R\$ 0,50 relativos à valorização patrimonial (*accrual* da inflação) e R\$ 0,76 de dividendos (rendimentos prioritários).



A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

Para informações adicionais sobre a tese de investimento, consulte a seção “Estratégia de Alocação”, em que abordamos melhor a respeito da Tese de Investimento do FII Master.

¹Rentabilidade líquida estimada para o FII Feeder após dedução de seus custos.

Tese de Investimento

O FII TG Renda Urbana Master tem como objetivo a aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários conhecidos como *strip malls* (Centros de Conveniência). Essa categoria de empreendimento é caracterizada por construções de pequeno a médio porte, onde várias lojas e serviços ficam dispostos lado a lado em uma faixa contínua, com estacionamento à frente. Esse tipo de construção busca oferecer praticidade e comodidade por meio da combinação de dois modelos de negócio, os shopping centers e as lojas de rua.



A tese está fundamentada nos fatores: (i) o aumento no número de pessoas morando sozinhas tem gerado uma mudança nos hábitos de consumo; (ii) a sensação de falta de tempo, que leva as pessoas a buscarem soluções para otimizar as tarefas do dia a dia; (iii) a necessidade de entregas cada vez mais rápidas nas compras online, criando uma demanda por lojas mais próximas aos clientes; (iv) o trânsito e o custo de transporte, que têm dificultado o deslocamento e incentivado o consumo dentro dos bairros; e (v) a adesão ao home office, que aumentou a demanda por consumo em locais próximos às

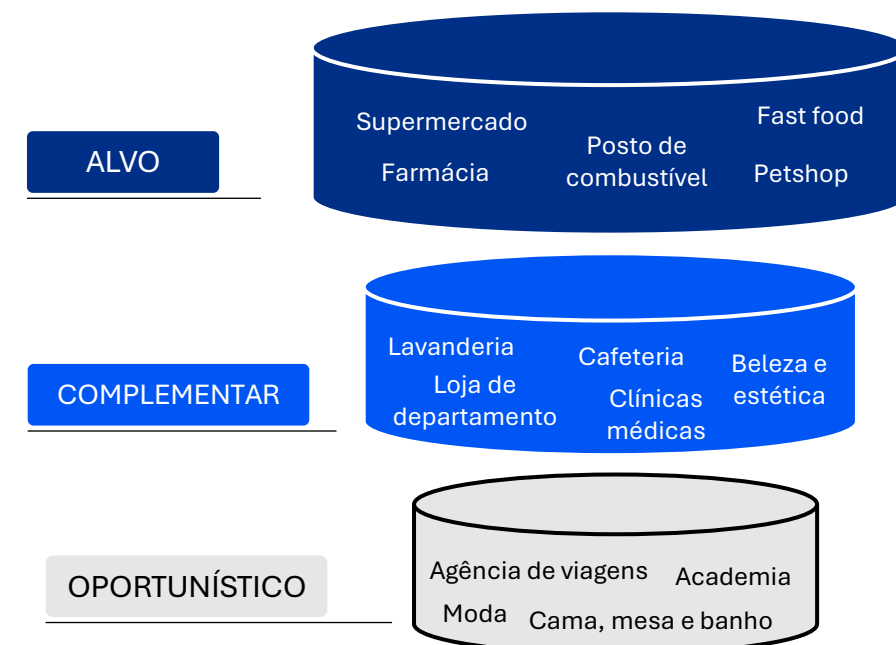
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO¹

residências.

Dessa forma, os centros de conveniência oferecem vantagens para atender às demandas dos consumidores, entre as quais se destacam:

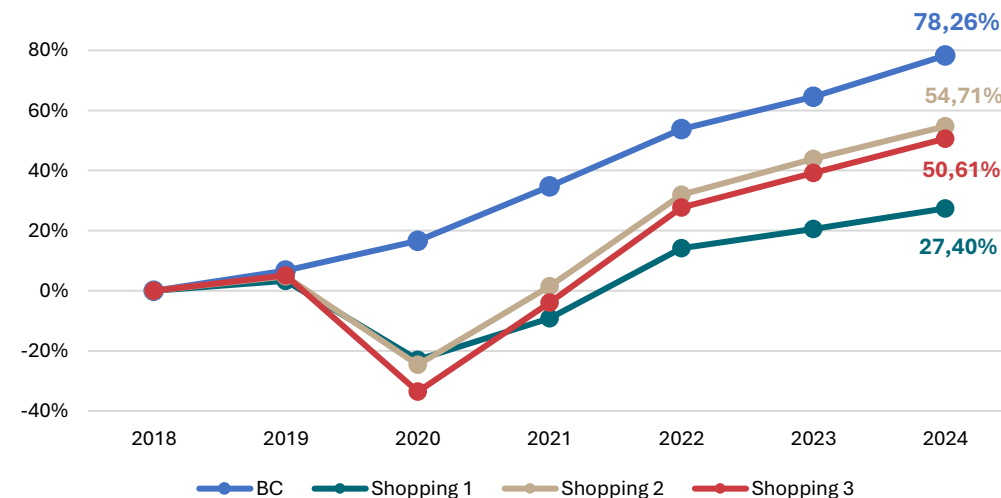
-  Estrutura de *Open Mall*;
-  Fácil acesso com estacionamento gratuito, limpeza e vigilância;
-  Mix de lojas que se beneficiam da recíproca geração de fluxo de clientes;
-  Custo operacional enxuto;
-  Mais comodidade e rapidez aos consumidores.

Localizados em regiões residenciais, os centros de conveniência reúnem lojas e serviços voltados ao consumo recorrente e essencial, com destaque para supermercados, farmácias, redes de *fast food*, pet shops, entre outros. Com essa estratégia, a tendência é de alto fluxo de pessoas nos estabelecimentos, o que pode favorecer o consumo tanto nas lojas âncoras quanto nas lojas satélites.



Nos últimos anos, o modelo de centros de conveniência tem registrado um crescimento de vendas superior ao dos shopping centers. Um destaque importante foi o ano de 2020, marcado pela pandemia de coronavírus: enquanto os shoppings apresentaram queda nas vendas devido às restrições, os centros de conveniência mantiveram um desempenho sólido, reforçando a tese de investimento nesse segmento imobiliário.

Crescimento de Vendas*



*Análise comparativa elaborada com base em companhias abertas do setor de shopping centers listadas na B3, que atuam como administradoras e/ou proprietárias de ativos imobiliários comerciais.

¹Considera o FII TG Renda Urbana Master ("FII Master")

QUEM SOMOS

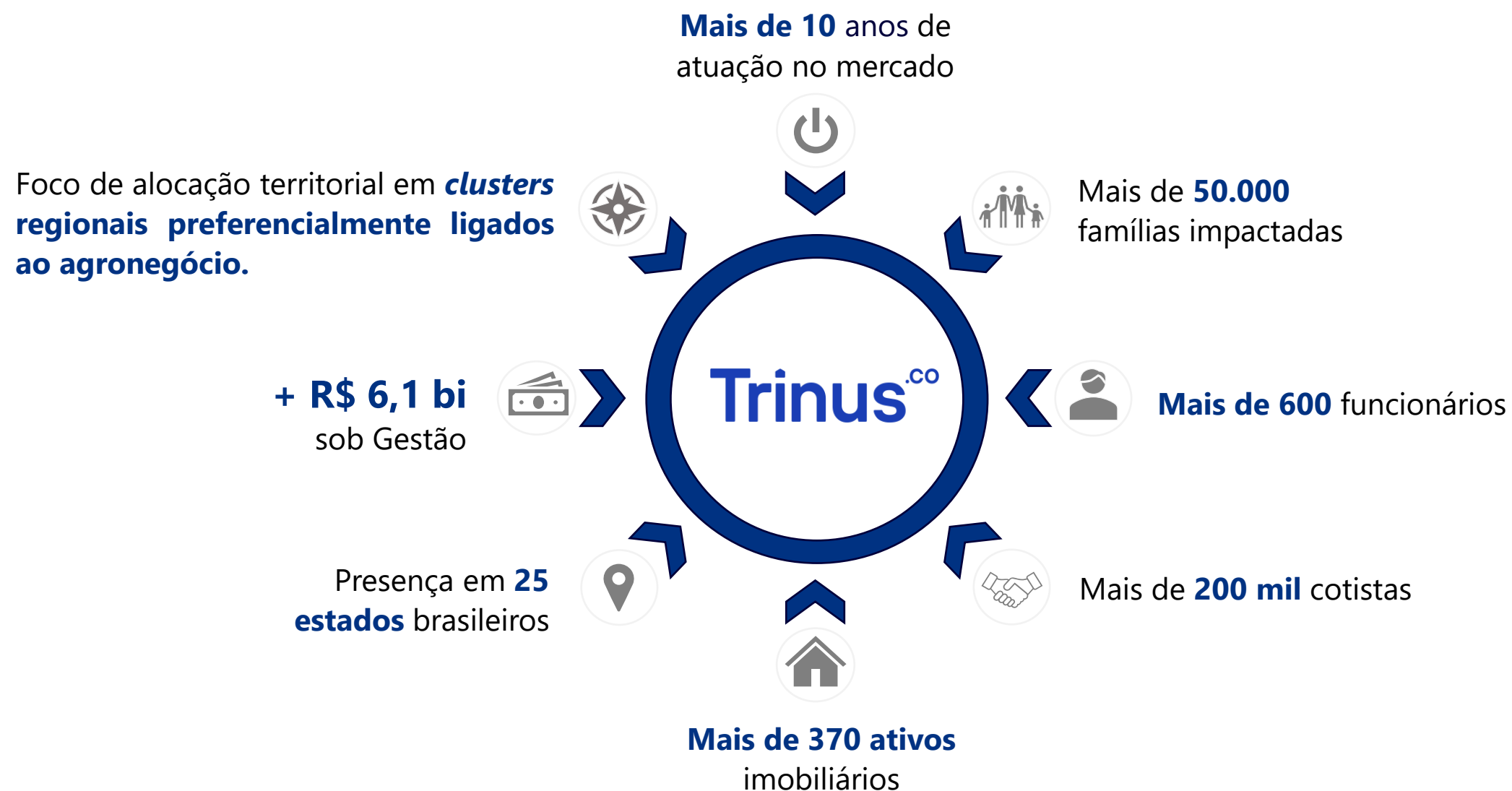
A Gestora



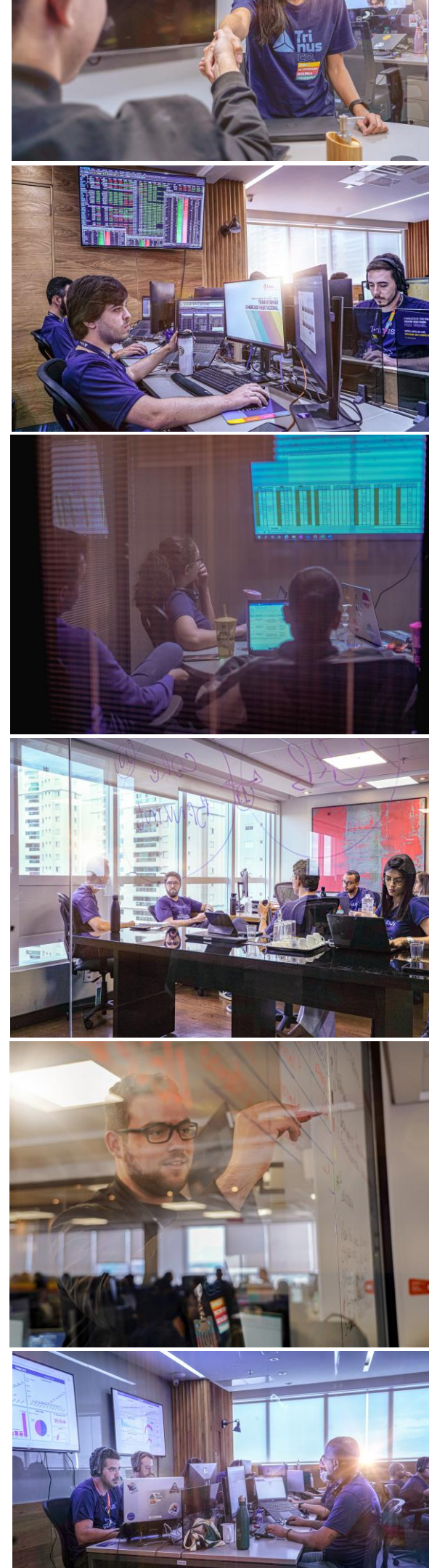
A **TG Core Renda** é uma gestora do Grupo Trinus.Co, mesmo grupo da TG Core Asset, gestora que possui mais de 10 anos de atuação com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro.

O Grupo Trinus atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. O foco principal é a atuação em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

Dessa forma, graças aos recursos provenientes dos investidores de fundos imobiliários, o Grupo Trinus contribui para geração de empregos, renda, infraestrutura e habitação nessas regiões.



Para mais informações, [acesse o site.](#)



QUEM SOMOS

O Consultor Imobiliário



Com 40 anos de história, a **São Carlos** é uma companhia de investimento e administração, sendo uma empresa aberta do segmento de escritórios e líder no setor de centros de conveniência.

A empresa está listada na B3 desde 1999 sob o ticker SCAR3 e em 2006 foi listada no segmento Novo Mercado.

A São Carlos realiza investimentos em centros de conveniência e lojas de rua por meio de sua subsidiária **Best Center**.

No final de 2024, a companhia possuía **R\$ 3,5 bilhões** em ativos sob gestão.

A **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** é proprietária e operadora de um diversificado portfólio de **edifícios corporativos** de alto padrão e **centros comerciais**.



A São Carlos oferece lajes corporativas para locação em duas modalidades, desenvolvidas para atender diferentes perfis de ocupação:

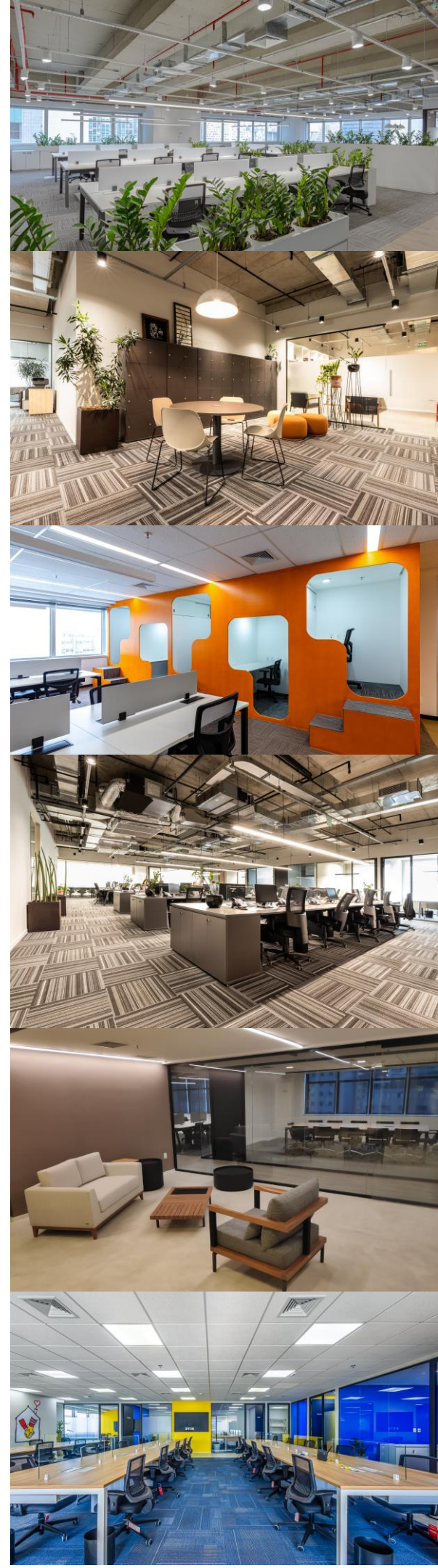
Office Padrão: voltada para empresas que desejam total autonomia na personalização do espaço. Nessa modalidade, o locatário aluga a laje e conduz diretamente o projeto, com seus próprios fornecedores.

FlexOffice: ideal para quem busca agilidade e praticidade. Nessa modalidade, a própria São Carlos é responsável por toda a entrega do espaço, incluindo projeto, obras e mobiliário, com a laje pronta para uso. Trata-se de uma solução completa, que oferece conveniência, previsibilidade de custos e rapidez na ocupação.

Para mais informações, [acesse o site](#).

Best Center: especializada em centros comerciais voltados para o varejo de conveniência e lojas de rua.

Atua na aquisição, desenvolvimento e gestão de empreendimentos localizados em regiões urbanas com alta densidade e fluxo de consumidores.





INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS

EVENTOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
MAIO/2026

ABL	Área Bruta Locável	SSR	Abreviação do termo em inglês “Same Store Rent”, ou “Aluguel Mesma Loja”. É o aluguel faturado para uma mesma loja no período versus no mesmo período do ano anterior.
B3	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	Taxa de Ocupação	Área locada dividida pela ABL total do portfólio no final do período indicado.
Cap Rate	Abreviação do termo em inglês “ <i>capitalization rate</i> ”. De forma simples, é quanto determinado imóvel retorna de capital em relação ao montante investido.	Vacância Física	Total de áreas vagas dividido pela ABL total.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.	WAULT	Abreviação do termo em inglês “Weighted Average Unexpired Lease Term”, ou “Prazo Médio Ponderado dos Contratos de Locação Vigentes”. É uma média ponderada dos prazos restantes dos contratos de locação, em que o peso de cada contrato é o valor do aluguel associado a ele.
Dividend Yield	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	PL	Patrimônio Líquido.
Inadimplência Bruta	Representa o total dos valores em atraso sobre o total devido no período.		
Inadimplência Líquida	Representa o total dos valores em atraso, descontadas as quantias recuperadas ou renegociadas com sucesso, sobre o total faturado no período.		
IGP-M	Índice Geral de Preços – Mercado. Indicador de inflação calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV). Trata-se de um índice amplo de inflação que acompanha a variação de preços em diferentes estágios da economia, sendo composto pelo Índice de Preços ao Produtor Amplo (IPA), com peso de 60%; pelo Índice de Preços ao Consumidor (IPC), com peso de 30%; e pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), com peso de 10%.		
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.		
NOI	Abreviação do termo em inglês “ <i>Net Operating Income</i> ”. Representa a receita bruta com o aluguel de imóveis menos as despesas alocadas às propriedades do portfólio, tais como os encargos sobre áreas vagas, manutenção de responsabilidade do proprietário e comissão de locação de áreas vagas, dentre outras.		
SSS	Abreviação do termo em inglês “Same Store Sale”, ou “Vendas Mesma Loja”. : É o volume de vendas de uma mesma loja no período versus no mesmo período do ano anterior.		

DISCLAIMER

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitos a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem divergir de opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria TG Core Renda, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas deve ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não considera os efeitos tributários eventualmente aplicáveis a cada cotista. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas residentes no Brasil que atendam aos requisitos legais aplicáveis. A tributação incidente sobre rendimentos, ganhos de capital na alienação de cotas e demais eventos dependerá da natureza do investidor e de sua situação tributária específica. Fundos de investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir.

A TG Core Renda é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório nº 20.522 de 18 de janeiro de 2024.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

- CÓDIGO DE ÉTICA
- CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS
- CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA
- CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS





TGRU
TG RENDA URBANA

SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017
Corporate Park, 8º andar
São Paulo - SP - 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

tgcorerenda.com.br

ri.scsa.com.br