Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 60.513.922/0001-24

(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. -
CNPJ: 02.332.886/0001-04)

Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 com Relatório do Auditor Independente

Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 9º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
("Administradora do Fundo")
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio liquído e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Shape the future
with confidence

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras do Fundo.

Investimentos em cotas de fundo de investimento

Em 30 de junho de 2026, o Fundo possuía investimentos em cotas de fundo de investimento no montante de R$ 234.973 mil que representavam 99,98% do patrimônio líquido do Fundo. Devido à materialidade no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, o investimento em cotas de fundo de investimento foi considerado um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, a obtenção das últimas demonstrações financeiras auditadas do fundo investido, a verificação do extrato do administrador do fundo investido para confirmação da posição de cotas detidas pelo Fundo e a verificação da correta valorização dos investimentos através das informações divulgadas por seu administrador.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre os investimentos em cotas de fundo de investimento, que está consistente com a avaliação da Administradora do Fundo, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administradora do Fundo são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Responsabilidades da Administradora do Fundo pelas demonstrações financeiras

A Administradora do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora do Fundo é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora do Fundo pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Shape the future
with confidence

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Administradora do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administradora do Fundo.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administradora do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Shape the future
with confidence

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de setembro de 2026.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



Rui Borges
Contador CRC SP-207135/O

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.513.922/0001-24
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Balanço patrimonial
Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
(Valores expressos em milhares de reais)

		2026		2025	
	Nota	**Valores**	**% sobre o PL**	**Valores**	**% sobre o PL**
Ativo					
Circulante		**235.069**	**100,02%**	**241.681**	**100,01%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**72**	**0,03%**	**884**	**0,37%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	72	0,03%	884	0,37%
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		**234.973**	**99,98%**	**240.797**	**99,64%**
Cotas de Fundo Imobiliário	**5.a**	234.973	99,98%	240.797	99,64%
Despesas Antecipadas		**24**	**0,01%**	**-**	**0,00%**
Taxa de Fiscalização CVM		24	0,01%	-	0,00%
Total do Ativo		**235.069**	**100,02%**	**241.681**	**100,01%**
Passivo					
Circulante		**58**	**0,02%**	**15**	**0,01%**
Valores a pagar		**58**	**0,02%**	**15**	**0,01%**
Auditoria Externa		40	0,02%	2	0,00%
Taxa de Administração		13	0,00%	13	0,01%
Taxa B3/SELIC		5	0,00%	-	0,00%
Total do Passivo		**58**	**0,02%**	**15**	**0,01%**
Patrimônio Líquido		**235.011**	**100,00%**	**241.666**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		222.257	94,57%	239.687	99,18%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		34.629	14,74%	1.979	0,82%
Distribuição de rendimentos		(21.875)	-9,31%	-	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**235.069**	**100,02%**	**241.681**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.513.922/0001-24
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos resultados do exercício
Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	2026	2025
Ativos financeiros de natureza imobiliária		**32.925**	**1.110**
Rendimentos de cotas de fundo imobiliário	**5.a**	21.319	-
Resultado com cotas de fundo imobiliário	**5.a**	11.606	1.110
Cotas de fundos de investimento		**74**	**901**
Cotas de fundos de renda fixa		96	1.163
Despesas tributárias		(22)	(262)
Despesas operacionais	**9**	**(349)**	**(32)**
Taxa de administração		(166)	(13)
Taxa B3/SELIC		(125)	-
Auditoria externa		(37)	(2)
Outras despesas		(21)	(17)
Resultado líquido do exercício		**32.650**	**1.979**
Quantidade de cotas		**2.396.872**	**2.396.872**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**13,62**	**0,83**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.513.922/0001-24
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 30 de junho de 2024		**-**	**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas	**7.a.i**	239.687	-	-	239.687
Resultado líquido do período		-	1.979	-	1.979
Em 30 de junho de 2025		**239.687**	**1.979**	**-**	**241.666**
Amortização de principal		(17.430)	-	-	(17.430)
Distribuição de rendimentos	**7.a.iv**	-	-	(21.875)	(21.875)
Resultado líquido do exercício		-	32.650	-	32.650
Custos relacionados à emissão de cotas		-	-	-	-
Em 30 de junho de 2026		**222.257**	**34.629**	**(21.875)**	**235.011**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.513.922/0001-24
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Demonstração dos fluxos de caixa
Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
(Valores expressos em milhares de reais, exceto quantidade e valores das cotas)

	2026	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Cotas de fundo de renda fixa	74	901
Taxa de administração	(166)	-
Taxa B3/SELIC	(120)	-
Outras despesas	(44)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(256)**	**884**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Rendimentos de cotas de fundo imobiliário	21.319	
Amortização de cotas de Fundo Imobiliário	17.430	-
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	-	(239.687)
Caixa líquido das atividades de investimento	**38.749**	**(239.687)**
Integralização de cotas	-	239.687
Distribuição de rendimentos	(21.875)	-
Amortização de principal	(17.430)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(39.305)**	**239.687**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(812)**	**884**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	884	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	72	884
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(812)**	**884**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.513.922/0001-24
(Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 02.332.886/0001-04)

Notas explicativas da Administradora às demonstrações financeiras
Exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 23 de abril de 2025 e iniciou suas atividades em 4 de junho de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por até 1 ano adicional, a critério do gestor, caso os ativos da classe ainda estejam em processo de desinvestimento, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

A classe é destinada a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados.

A classe tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio da aplicação de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única de emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada, inscrito no CNPJ sob o nº 60.551.924/0001-08.

A gestão da carteira da classe é realizada pela TG Core Renda LTDA. (CNPJ: 48.331.232/0001-59).

A classe adota regime de responsabilidade limitada, nos termos do regulamento e da legislação aplicável, de modo que a responsabilidade dos cotistas está restrita ao valor por eles subscrito, não havendo solidariedade ou coobrigação entre os cotistas. Na hipótese de o patrimônio líquido da classe se tornar negativo, a administradora deverá adotar os procedimentos previstos no regulamento, incluindo a elaboração de plano de resolução e a convocação de assembleia de cotistas para deliberar sobre as medidas cabíveis, que podem incluir, dentre outras alternativas, eventual aporte de recursos.

As aplicações realizadas na classe não contam com a garantia da Administradora, da Gestora, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira da classe. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com as práticas contábeis aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, em conformidade com as normas e as orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em especial a Instrução CVM nº 516/11, incluindo alterações posteriores, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário. A Resolução CVM n° 175 (Anexo Normativo III), que entrou em vigor em 2 de outubro de 2023 alterada pela CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora da classe para emissão e divulgação em 28 de setembro de 2026.

3 Descrição das políticas contábeis materiais

Entre as políticas contábeis materiais adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional da classe é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações financeiras apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado.

b) Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas de acordo com o regime de competência, observando-se o critério "*pro rata die*".

c) Caixa e equivalente de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de caixa e equivalentes de caixa é representado por cotas de fundos de investimento com liquidez imediata.

d) Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros são adquiridos pela classe, tendo como premissa que a classe se torna parte das disposições contratuais do instrumento. Um ativo financeiro ou passivo financeiro são inicialmente mensurados pelo custo de aquisição ou valor justo, acrescidos os custos de transação que são diretamente atribuíveis à sua aquisição ou emissão.

e) Classificação dos instrumentos financeiros para fins de mensuração

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Classificação dos ativos e passivos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, na seguinte categoria:

Ativos e passivos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

f) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas integralizadas da classe ao final de cada período.

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

a) Caixa e equivalente de caixa

O saldo de caixa e equivalentes de caixa são aplicações financeiras de curto prazo, de alta liquidez, as quais são prontamente conversíveis em disponibilidade financeira. Neste contexto, em 30 de junho de 2026 e 2025 estão assim representados:

	2026	2025
Cotas de fundo de renda fixa (i)	72	884
Total	**72**	**884**

i. Cotas de Fundos de Investimento

	2026			2025		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado
OT Soberano Firf Ref DI LP	21	3.389	72	299	2.958	884
Total	**21**	**3.389**	**72**	**299**	**2.958**	**884**

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário

Fundo	Quantidade emitida	Quantidade detida	% de participação	Valor de Mercado	Tipo
Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada	3.195.829	2.396.872	75,00%	234.973	FII

i. Fundo de Investimento Imobiliário – FII TG Renda Urbana Master - Responsabilidade Limitada

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada, administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 17 de junho de 2025, sob forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 anos, prorrogáveis por até 1 ano adicional, a critério do

gestor, caso os ativos da classe ainda estejam em processo de desinvestimento, nos termos da Instrução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e alterações posteriores.

Destinado a investidores qualificados, residentes no Brasil ou no exterior, que estejam alinhados com a política de investimentos e com os riscos associados a esse tipo de investimento, o Fundo é composto por duas subclasses de cotas: Subclasse A e Subclasse B. Para a Subclasse A, buscará ser atingida uma rentabilidade equivalente à variação do IPCA/IBGE, acrescida de uma remuneração de 9,58% ao ano. Além de outras vantagens, essa subclasse possui prioridade no recebimento de rendimentos em relação à Subclasse B, até que sejam alcançados os Rendimentos Prioritários Cotas A, conforme definido no Regulamento.

O objetivo da classe consistirá em proporcionar aos cotistas a obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pela classe dos bens e direitos que compõem o patrimônio da classe, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio da classe ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

Segue abaixo a movimentação das Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário:

Saldo inicial em 04 de junho de 2025	-
Aquisição de cotas de fundo imobiliário	239.687
Resultado com cotas de fundo imobiliário	1.110
Saldo final em 30 de junho de 2025	**240.797**
Amortização de cotas de fundo Imobiliário	(17.430)
Resultado com cotas de fundo imobiliário	11.606
Saldo final em 30 de junho de 2026	**234.973**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo de Investimento Imobiliário – FII TG Renda Urbana Master - Responsabilidade Limitada pagou rendimentos a Classe, no montante de R$ 21.319, conforme demonstrado na rubrica “Rendimentos de cotas de fundo imobiliário” apresentado na “Demonstração de resultado do exercício”.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A é conduzido de forma segregada em relação ao gerenciamento de riscos dos fundos sob sua administração, bem como das demais unidades de negócios e da auditoria interna.

O gerenciamento de riscos dos fundos é realizado por equipe especializada e conta com o suporte da área de Compliance e dos Comitês Institucionais específicos, compostos por Diretores e Gerência, quando necessário. A análise e avaliação dos riscos seguem os critérios e especificações de cada fundo, considerando também as condições de mercado e as características próprias das carteiras, conforme estabelecido em seus Regulamentos.

O processo de gestão de riscos dos fundos, acompanhado pela Administradora, tem como objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos inerentes à atividade do fundo.

b) Fatores de Risco

Risco de mercado

Considerando que a aquisição de Cotas constitui um investimento de longo prazo, é possível que, no curto prazo, haja oscilações no valor de mercado das Cotas negociadas no mercado secundário, o que pode, inclusive, resultar em perdas do capital investido ou na ausência de demanda para sua venda.

Risco de crédito do ativo alvo

Os bens integrantes do patrimônio da classe estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira de ativos da Classe. Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos Ativos integrantes da carteira de ativos da Classe e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira de ativos da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante a classe. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, a classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio da classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de vacância

Os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais tais veículos vierem a investir, direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do respectivo veículo e, consequentemente da Classe.

Existem outros fatores de risco que a classe está exposta, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Patrimônio Líquido

O patrimônio da classe é formado por Cotas de uma única classe.

a) Subscrição, integralização, amortização e resgates de cotas

i. Subscrição e integralização

Durante o período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a Classe subscreveu e integralizou 2.396.872 cotas ao preço unitário de cem reais.

ii. Amortização

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe amortizou o montante de R$ 17.082 e, no período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a classe não realizou amortização de cotas.

iii. Resgate

Não haverá resgate de cotas a não ser por ocasião do término do prazo de duração da classe ou de sua liquidação.

iv. Ambiente de negociação das cotas

As Cotas da Oferta serão depositadas para distribuição, no mercado primário, por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 – Módulo de Fundos ("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados Financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente na B3.

v. Distribuição de rendimentos

A classe distribui no mínimo 95% do seu resultado apurado pelo regime de caixa referente aos semestres findos em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

A distribuição dos rendimentos líquidos auferidos pela classe será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõem a carteira da classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026
Lucro líquido contábil	**32.650**
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(8.943)
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	113
Lucro conforme regime de caixa	**23.820**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**23.706**
Rendimentos pagos do exercício atual	21.875
Rendimentos pagos do exercício anterior (ii)	(1.357)
Rendimentos a distribuir (*)	3.188

Percentual distribuído	**99,52%**

(*) O resultado caixa referente a junho de 2026, necessário para atingir o cumprimento da obrigação de distribuição mínima de 95%, foi distribuído e pago em julho de 2026. Os referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2026.

(i) Os rendimentos apropriados pela classe nos exercícios findos em 30 de junho de 2026, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela Administradora.

A referida base de cálculo deverá ser objeto de apreciação dos cotistas em assembleia, por ocasião da aprovação das demonstrações financeiras do exercício findo em 30 de junho de 2026.

(i) A parcela de R$ 1.357 liquidada em 14 de julho de 2025, é referente à distribuição de rendimentos do exercício findo em 30 de junho de 2025.

Durante o período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, o resultado caixa referente a junho de 2025, foi distribuído e pago em julho de 2025. Os referidos valores não estão refletidos no Balanço Patrimonial e na Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido em 30 de junho de 2025.

vi. Evolução e rentabilidade

Exercício/Período	Valor da cota(*)	Rentabilidade (**)
30 de junho de 2026	98,049073	13,51%
04 de junho de 2025 a 30 de junho 2025	100,825594	0,83%

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e a amortização de principal.

A rentabilidade passada não é garantia de resultados futuros.

8 Prestadores de serviços

Os prestadores de serviços são:

Administração: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.
Gestão: TG CORE RENDA LTDA.
Consultoria Imobiliária: SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.
Custódia: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Controladoria: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Escrituração: OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

9 Encargos da classe

Os encargos e despesas debitados a classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio são os seguintes:

	2026		2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**	**R$**	**% sobre o PL Médio**
Taxa de administração	166	0,07%	13	0,01%
Taxa B3/SELIC	125	0,05%	-	0,00%
Auditoria externa	37	0,02%	2	0,01%
Taxa ANBIMA	11	0,00%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	7	0,00%	-	0,00%
Taxa de custódia	3	0,00%	-	0,00%
Taxa de implantação	-	0,00%	17	0,07%
Total	**349**	**0,14%**	**32**	**0,09%**

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

A Taxa de Administração será calculada e provisionada diariamente e paga mensalmente, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis e será paga por esta Classe, por períodos vencidos, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

A Administradora sempre fará jus a uma remuneração mensal de R$ 13 (treze mil reais), pelos serviços de administração, controladoria e custódia.

ii. Taxa de performance

Não há.

iii. Custodiante

Não haverá Taxa Máxima de Custódia, observado que a remuneração pelos serviços de custódia está incluída na Taxa de Administração, de modo que os valores devidos pela Classe à título de Taxa de Custódia serão deduzidos daqueles devidos pela Classe à título de Taxa de Administração, e pagos diretamente ao Custodiante.

10 Atos societários

Em 17 de junho de 2025, foi realizada a Assembleia Especial Extraordinária da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada, na qual os cotistas deliberaram sobre a orientação de voto na assembleia de conflito de interesses do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master - Responsabilidade Limitada para a possibilidade de:

- Adquirir e/ou alienar ativos cujo vendedor/alienante seja considerado parte relacionada ao Consultor Imobiliário, com a consequente manutenção de pessoa ligada ao Consultor Imobiliário na administração de locações e comercialização dos referidos ativos;

- Adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários (conforme definidos no Regulamento do Fundo), Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento do Fundo) e Ativos de Liquidez do Fundo (conforme definidos no Regulamento do Fundo) não caracterizados como imóveis, conforme definido em regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora, incluindo pessoas a elas ligadas, bem como adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez do Fundo não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima até o limite de até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

- Manifestação da aquiescência, quanto a permissão prévia para voto, pelo Consultor Imobiliário (ou este, na qualidade de cogestor do Fundo), em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução CVM 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses.

As deliberações observaram os critérios previstos na Resolução CVM nº 175/2022 e foram aprovadas integralmente.

11 Política de divulgação das informações

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre a classe:

i. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175;

ii. Trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175;

iii. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM 175;

iv. Anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;

v. Até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas; e

vi. No mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

12 Informações tributárias

De acordo com o artigo 3º da Lei nº 11.033/2004, com a redação dada pela Lei nº 14.754/2023, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitados pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com a Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimentos imobiliários, com no mínimo 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha 10% ou mais das cotas, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, ficam isentos do imposto sobre a renda retida na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.
Além disso, de acordo com as disposições vigentes e regulamentações da Receita Federal do Brasil (Instrução Normativa RFB nº 2.166/2023), os rendimentos de cotas detidas por cotistas não residentes no País sujeitam-se à alíquota de 20% caso estejam localizados em país ou dependência com tributação favorecida ("paraíso fiscal"). Para os demais cotistas não residentes no País, aplica-se a alíquota de 15% ou a isenção tributária no caso do preenchimento dos mesmos requisitos legais aplicáveis aos residentes no País.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), de 12 de dezembro de 2023, que alterou o regime de tributação periódica (“come-cotas”) de fundos de investimento fechados, os Fundos de Investimento Imobiliários (FII) enquadrados nos termos da Lei nº 8.668/1993 permanecem expressamente excluídos da incidência periódica do Imposto de Renda Retido na Fonte nos meses de maio e novembro, mantendo-se a tributação do imposto de renda no momento da distribuição de rendimentos ou na alienação/resgate de cotas.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

Exceto pelos serviços prestados, conforme disposto na nota explicativa nº 8 e 9, no exercício findo em 30 de junho de 2026 e período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, não foram realizadas outras operações com partes relacionadas a classe.

			2026		2025	
			Resultado	Saldo	Resultado	Saldo
Parte relacionada	Natureza do relacionamento	Ativos / passivos financeiros				
Xp Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	Taxa de administração	166	13	13	13

14 Demandas judiciais

Informamos que não temos conhecimento da propositura de ações contra a classe, de natureza cível, execuções fiscais ou de quaisquer outras naturezas nas justiças estadual e federal.

15 Valor justo

A classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimentos mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, através da apresentação por níveis de hierarquia.

Nível 1 - São preços cotados em mercados ativos para ativos ou passivos idênticos a que a entidade possa ter acesso na data de mensuração do balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - São observáveis para o ativo ou passivo, seja direta ou indiretamente, exceto preços cotados incluídos no Nível 1.

Se o ativo ou o passivo tiver prazo determinado, a informação de Nível 2 deve ser observável substancialmente pelo prazo integral do ativo ou passivo.

Nível 3 - São dados não observáveis para o ativo ou passivo.

Devem ser utilizados para mensurar o valor justo na medida em que dados observáveis relevantes não estejam disponíveis, admitindo assim situações em que há pouca ou nenhuma atividade de mercado para o ativo ou passivo na data de mensuração. Contudo, o objetivo da mensuração do valor justo permanece o mesmo, ou seja, um preço de saída na data de mensuração do ponto de vista de um participante do mercado que detém o ativo ou deve o passivo. Portanto, dados não observáveis refletem as premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou o passivo, incluindo premissas sobre risco.

A tabelas abaixo apresentam os ativos da classe mensurados pelo valor justo classificados por nível de hierarquia:

	30/06/2026		30/06/2025	
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	**Nível 2**	**Total**	**Nível 2**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	72	72	884	884
Cotas de fundo de investimento imobiliário	234.973	234.973	240.797	240.797
Total do ativo	**235.045**	**235.045**	**241.681**	**241.681**

16 Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução n° 162/22 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela Ernst & Young Auditores Independentes S/C Ltda. relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios

internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

17 Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2026 e até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora da Classe, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07