Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada
60.513.922/0001-24
Administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ: 02.332.886/0001-04

Período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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
Período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Balanço patrimonial

Balanço patrimonial em 30 de junho de 2025
(Valores expressos em milhares de reais)

		2025	
Ativo	**Nota**	**Valores**	**% sobre o PL**
Circulante			
Caixa e equivalentes de caixa	**4**	**884**	**0,37%**
Cotas de fundos de renda fixa		**884**	0,37%
Cota de fundos de investimentos	**5**	**240.797**	**99,64%**
Cotas de Fundo Imobiliário		240.797	99,64%
Total do ativo		**241.681**	**100,01%**
Passivo			
Valores a pagar		**15**	**0,01%**
Taxa de Administração		13	0,01%
Auditoria externa		2	0,00%
Total do passivo		**15**	**0,01%**
Patrimônio líquido		**241.666**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		239.687	99,18%
Lucros/prejuízos acumulados		1.979	0,82%
Total do passivo e patrimônio líquido		**241.681**	**100,01%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos resultados do exercício

Período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2025
Cotas de fundos de investimento		**2.011**
Resultado com cotas de fundos de renda fixa		1.163
Resultado com cotas de fundo imobiliário		1.110
Despesas tributárias		(262)
Despesas	**10**	**(32)**
Resultado com desp taxa de implantação		(17)
Taxa de administração		(13)
Auditoria externa		(2)
Resultado líquido do período		**1.979**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

Período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucro/prejuízos acumulados	Total
Saldos em 04 de junho de 2025 (início das atividades)		**-**	**-**	**-**
Integralização de cotas		239.687	-	239.687
Resultado líquido do exercício		-	1.979	1.979
Em 30 de junho de 2025		**239.687**	**1.979**	**241.666**

As notas explicativas da administração são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Demonstração dos fluxos de caixa

Período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025

(Valores expressos em milhares de reais)

	2025
Fluxo de caixa das atividades operacionais	
Despesas tributárias	(262)
Resultado com cotas de fundo imobiliário	1.163
Taxa de Implantação a Pagar	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	**884**
Fluxo de caixa das atividades de investimento	
Compra de cotas de fundo	(239.687)
Caixa líquido das atividades de investimento	**(239.687)**
Integralização de cotas	239.687
Caixa líquido das atividades de financiamento	**239.687**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**884**
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	884
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**884**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder – Responsabilidade Limitada, administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído 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.

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados, profissionais ou não qualificados.

O Fundo 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 do Fundo é realizada pela TG Core Renda LTDA. (CNPJ: 48.331.232/0001-59).

As aplicações realizadas no Fundo 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 do Fundo. 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, complementadas pelas normas previstas no Plano Contábil dos Fundos de Investimento (COSIF), incluindo as Instruções CVM e pelas orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários. A preparação das demonstrações também observa a Resolução CVM nº 175, em vigor desde 2 de outubro de 2023, com as alterações introduzidas pela Resolução CVM nº 184/23.

As demonstrações financeiras foram aprovadas pela administradora e gestora do Fundo para emissão e divulgação em 29 de setembro de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas, destacam-se:

a) Moeda funcional e de apresentação das demonstrações financeiras

A moeda funcional do Fundo 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 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 pelo Fundo, tendo como premissa que o Fundo 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 do Fundo 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 2025 estão assim representados:

	2025
Cotas de fundo de renda fixa	884
Total	**884**

i. Cotas de Fundos de Investimento

Fundo de investimento	Quantidade	Valor da cota	Valor de mercado

OT SOBERANO FIRF REF DI LP	299	2.958	884
Total	**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
FII TG Renda Urbana Master - Responsabilidade Limitada	3.195.829	2.396.872	75%	240.797	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 do fundo 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.

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

As aplicações realizadas no Fundo 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.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

O gerenciamento de riscos da Oliveira Trust 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 do Fundo 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 o Fundo. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, 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 o Fundo está exposto, os quais poderão ser verificados no regulamento.

7 Patrimônio Líquido

O patrimônio do Fundo 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, o Fundo subscreveu e integralizou 2.396.872 cotas ao preço unitário de R$100,00.

ii. Custos relacionados à emissão de cotas

Durante o período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não possuía saldo referente a custos de emissão de cotas.

iii. Amortização

Durante o período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, o Fundo não realizou amortização de cotas.

iv. Resgate

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

v. 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.

vi. Distribuição de rendimentos

O Fundo 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 pelo Fundo será efetivamente realizada após o efetivo recebimento dos ativos imobiliários que compõe a carteira do Fundo, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

(*) Durante o período de 04 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025 não houve distribuição de rendimentos, pois não houve resultado caixa.

vii. Evolução e rentabilidade

Período	Valor da cota	Rentabilidade (*)
30 de junho de 2025	101	0,83%

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 do Fundo

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

	2025	
Despesas administrativas	**R$**	**% sobre o PL Médio**

Taxa de implantação	17	0,01%
Taxa de administração	13	0,01%
Auditoria externa	2	0,00%
Total	**32**	**0,01%**
Patrimônio líquido médio		**240.604**

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$ 13.000,00 (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 o Fundo:

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

O Fundo, conforme legislação em vigor, é isento de impostos, inclusive de imposto de renda, que só incide sobre as receitas de aplicações financeiras de acordo com o artigo 36 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo 3º da Lei n° 11.033/2004, 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 de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor em consonância com o artigo 32 da Instrução Normativa RFB nº 1.022, onde determina que os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, com mais de 100 cotistas pessoas físicas, em que nenhum detenha mais de 10% 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 o artigo 89 da Instrução Normativa RFB 1585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

De acordo com a Lei nº 14.754 (“Lei 14.754”), os rendimentos auferidos a partir de 1º de janeiro de 2024 em fundos de investimento fechados, exceto FIA, FIDC, FIP e ETF, passarão a ter incidência periódica (“come-cotas”) do Imposto de Renda Retido na Fonte, no último dia útil dos meses de maio e novembro, às alíquotas de 15% ou 20% conforme o prazo médio da carteira do fundo. Ficam ressalvadas do disposto na referida lei as regras aplicáveis aos seguintes fundos de investimento: os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e os Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas do Agronegócio (Fiagro), de que trata a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

13 Informações sobre transações com partes relacionadas

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

Parte relacionada	Natureza do relacionamento
Xp Investimentos CCTVM S.A	Administradora
TG Core Renda LTDA	Gestora

14 Demandas judiciais

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

15 Eventos subsequentes

Não há qualquer evento subsequente que deva ser informado.

* * *

Ivy Araújo Santos

Contadora CRC RJ-123090/O-3

Lizandro Sommer Arnoni

CPF:279.902.288-07