Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada

CNPJ: 60.551.924/0001-08

(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 17 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.

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

Shape the future with confidence

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora do
Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – 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 Master – Responsabilidade Limitada ("Fundo") que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido 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 Master – 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 apresentada 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.

Propriedades para investimento

Conforme apresentado na nota explicativa n° 5.a, o Fundo possuía propriedades para investimento mensuradas a valor justo no montante de R$ 330.290 mil, que representava 92,30% do seu patrimônio líquido. Considerando a representatividade desses ativos em relação ao patrimônio líquido do Fundo, pela complexidade da metodologia de mensuração utilizada e pelo alto grau de julgamento na determinação das premissas adotadas na valorização das propriedades para investimento, as propriedades para investimento foram consideradas um principal assunto de auditoria.

Como nossa auditoria conduziu o assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o envolvimento de especialistas em avaliação para nos auxiliarem na revisão da metodologia e dos modelos utilizados na mensuração do valor justo das propriedades para investimento, incluindo a razoabilidade das premissas utilizadas. Realizamos a verificação das matrículas dos imóveis. Analisamos também a exatidão dos dados sobre as propriedades para investimento fornecidos pela Administradora do
Fundo ao avaliador externo e utilizados na mensuração. Revisamos informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e metodologia selecionadas. Adicionalmente, avaliamos a adequação das divulgações incluídas na nota explicativa no 5.a as demonstrações financeiras.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre as propriedades para investimento, que está consistente com a avaliação da Administração, consideramos que os critérios e premissas adotados pela Administração 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.

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.

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 Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025.
(Valores expressos em milhares de reais)

	Nota	2026		2025	
		Valores	% sobre o PL	Valores	% sobre o PL
Ativo					
Circulante		**8.580**	**2,40%**	**36.197**	**11,31%**
Caixa e Equivalentes de Caixa		**5.540**	**1,55%**	**19.597**	**6,12%**
Cotas de Fundos de Renda Fixa	**4**	5.540	1,55%	19.597	6,12%
Realização		**3.000**	**0,84%**	**-**	**0,00%**
Venda de Imóveis a Receber	**5.a.vi**	3.000	0,84%	-	0,00%
Despesas Antecipadas		**40**	**0,01%**	**16.600**	**5,19%**
Taxa de Fiscalização CVM		39	0,01%	-	0,00%
Taxa ANBIMA		1	0,00%	-	0,00%
Adiantamentos Concedidos		-	0,00%	16.600	5,19%
Não Circulante		**349.690**	**97,72%**	**300.496**	**93,90%**
Investimentos		**19.400**	**5,42%**	**-**	**0,00%**
Ações de Companhia de Capital Fechado	**5.b**	19.400	5,42%	-	0,00%
Propriedade para Investimento	**5.a**	**330.290**	**92,30%**	**300.496**	**93,90%**
Imóveis Acabados		330.290	92,30%	300.496	93,90%
Total do Ativo		**358.270**	**100,12%**	**336.693**	**105,21%**
Passivo					
Circulante		**412**	**0,12%**	**16.668**	**5,21%**
Valores a pagar		**412**	**0,12%**	**16.668**	**5,21%**
Taxa de Administração		170	0,05%	65	0,02%
Crava-Cotas		164	0,05%	-	0,00%
Auditoria Externa		75	0,02%	3	0,00%
Taxa B3/SELIC		3	0,00%	-	0,00%
Aquisição de Imóveis		-	0,00%	16.600	5,19%
Total do Passivo		**412**	**0,12%**	**16.668**	**5,21%**
Patrimônio Líquido		**357.858**	**100,00%**	**320.025**	**100,00%**
Cotas subscritas e integralizadas		302.153	84,43%	319.583	99,86%
Lucros/ (prejuízos) acumulados		82.864	23,16%	442	0,14%
Distribuição de rendimentos		(27.159)	-7,59%	-	0,00%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido		**358.270**	**100,12%**	**336.693**	**105,21%**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 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		**81.624**	**-**
Ajuste a valor justo - imóveis	**5.a.iv**	48.759	-
Receita com venda de Imóveis	**5.a.vi**	30.300	-
Renda de aluguéis	**5.a.v**	23.695	-
Custos dos estoques vendidos	**5.a.iv**	(19.870)	-
Despesa com comissões		(1.149)	-
Laudo de avaliação		(71)	-
Manutenção de imóveis		(27)	-
Distrato		(13)	-
Resultado títulos de renda variável		**3.165**	**-**
Ajuste a valor justo - Ações de Companhia de Capital Fechado	**5.b**	2.800	-
Resultado com dividendos		365	-
Cotas de fundos de investimento		**1.346**	**527**
Cotas de fundos de renda fixa		1.737	680
Despesas tributárias		(391)	(153)
Demais despesas		**(164)**	**-**
Ajuste crava cotas		(164)	-
Despesas operacionais	**9**	**(3.549)**	**(85)**
Taxa de administração		(1.699)	(65)
Consultoria		(1.651)	-
Outras despesas		(199)	(20)
Resultado líquido do exercício		**82.422**	**442**
Quantidade de cotas		**3.195.829**	**3.195.829**
Resultado líquido por cota (em Reais)		**25,79**	**0,14**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 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**	319.583	-	-	319.583
Resultado líquido do exercício		-	442	-	442
Em 30 de junho de 2025		**319.583**	**442**	**-**	**320.025**
Amortização de principal		(17.430)	-	-	(17.430)
Distribuição de rendimentos	**7.a.v**	-	-	(27.159)	(27.159)
Resultado líquido do exercício		-	82.422	-	82.422
Em 30 de junho de 2026		**302.153**	**82.864**	**(27.159)**	**357.858**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras.

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 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	1.346	527
Taxa de administração	(1.593)	-
Consultoria	(1.651)	-
Laudo de avaliação	(71)	-
Distrato	(13)	-
Comissões	(1.149)	-
Outras despesas	(165)	(17)
Caixa líquido das atividades operacionais	**(3.296)**	**510**
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Recebimento na Venda de Imóveis	27.300	**-**
Capex	(905)	(8.636)
Aquisição de Imóveis	-	(211.964)
Aquisição de Imóveis - integralização de cotas	-	(79.896)
Manutenção de imóveis	(27)	-
Recebimento de aluguéis	23.695	**-**
Dividendos de Ações de Companhia de Capital Fechado	365	**-**
Aquisição de Ações de Companhia de Capital Fechado	(16.600)	**-**
Caixa líquido das atividades de investimento	**33.828**	**(300.496)**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos	(27.159)	-
Integralização de cotas - entrega de ativos	-	79.896
Integralização de cotas	-	239.687
Amortização de principal	(17.430)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento	**(44.589)**	**319.583**
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(14.057)**	**19.597**
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	19.597	-
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	5.540	19.597
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	**(14.057)**	**19.597**

As notas explicativas são partes integrantes das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 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 Master – Responsabilidade Limitada ("Classe"), administrado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., foi constituído em 25 de abril de 2025 e teve suas atividades iniciadas 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, a classe é composta 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.

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 principais 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) Propriedades para Investimento

- **Imóveis em construção**

Se a instituição administradora concluir que o valor justo de uma propriedade para investimento em construção não é mensurável de maneira confiável, a mensuração deve ser feita pelo valor de custo até que o valor justo possa ser determinado de maneira confiável ou quando a construção for completada, o que ocorrer primeiro.

- **Imóveis acabados**

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de propriedades para investimento. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios.

Os imóveis classificados na categoria de propriedades para investimento, após o seu reconhecimento inicial, devem ser continuamente mensurados ao seu valor justo, onde seus impactos são reconhecidos no resultado do exercício. Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado, ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada. Incluem-se nesta categoria os imóveis que estão em construção, imóveis adquiridos para auferir renda e imóveis com apreciação de capital de longo prazo.

A avaliação dos imóveis integrantes da carteira da classe deve ser realizada, no mínimo, anualmente. Na hipótese de qualquer evento extraordinário que, a critério da Administradora, seja potencialmente capaz de impactar a valorização dos imóveis integrantes do patrimônio da classe, nova avaliação deverá ser efetuada.

g) Rendas e recebíveis de arrendamento

A receita de arrendamento de propriedades para investimento é registrada, em contrapartida de aluguéis a receber, seguindo o regime de competência ao longo do prazo do arrendamento operacional, sendo necessária a constituição de perda do valor recuperável quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

h) Contas a receber por venda de imóveis

Refere-se aos recebíveis ao qual a classe detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda de imóveis destinados a venda**,** sendo necessário a constituição de perda do valor recuperável, quando há indícios de alteração no fluxo de caixa esperado.

i) 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 fundos de renda fixa (i)	5.540	19.597
Total	**19.597**	**19.597**

i. **Cotas de Fundo de Investimento**

	2026			2025		
	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado	Quantidade	Valor da Cota	Valor de mercado
OT Soberano Firf Ref DI LP	1.635	3.389	5.540	6.624	2.958	19.597
Total	**1.635**	**3.389**	**5.540**	**6.624**	**2.958**	**19.597**

5 Ativos de natureza imobiliária

a) Propriedades para investimento

i. **Descrição das características dos ativos imobiliários**

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe detém 15 imóveis (14 centros de conveniência e 1 loja de rua) distribuídos nos estados de São Paulo e Rio Grande do Sul, os quais são destinados à exploração comercial por meio de locação, totalizando 36.602 m² de ABL.

Imóveis acabados	UF	Matrícula	Segmento	ABL (m²)
Atibaia - Lago	SP	MAT 121.691/692	Centro de conveniência	1.237
Bragança Paulista - Lago Sul	SP	MAT 100.615/618	Centro de conveniência	2.147
Campinas - Chácara Primavera	SP	MAT 156.488/501	Centro de conveniência	1.843
Campinas - Parque Prado	SP	MAT 259.169/170	Centro de conveniência	1.634
Cotia - Pátio Cotia	SP	MAT 143.315/317	Centro de conveniência	5.801

Embu das Artes - Elias Yazbek	SP	MAT 12.164/166	Centro de conveniência	1.672
Indaiatuba - Parque Ecológico	SP	MAT 111.685/690	Centro de conveniência	6.069
Jacareí - Centro	SP	MAT 95.642	Centro de conveniência	2.325
Jacareí - Villa Branca	SP	MAT 87.510/512	Centro de conveniência	1.480
Paulínia - Jardim América	SP	MAT 20.780	Centro de conveniência	3.120
Santo André - Pirelli	SP	MAT 101.478/479	Centro de conveniência	2.258
São José dos Campos - Urbanova	SP	MAT 39.051/062	Centro de conveniência	1.493
São Paulo - Ellis Maas	SP	MAT 422.176/178	Centro de conveniência	1.867
São Paulo - Jardim das Perdizes	SP	MAT 149.665/670 e MAT 149.672/685	Centro de conveniência	2.615
Pernambucanas São Leopoldo	RS	MAT 56.981	Loja de rua	1.041
Total				**36.602**

Em 25 e 27 de junho de 2025, a Classe concluiu a aquisição de um portfólio imobiliário composto por 18 ativos (14 centros de conveniência e 4 lojas de rua), totalizando 42.072 m² de área bruta locável, anteriormente pertencentes a Best Center Empreendimentos e Participações S.A., Best Center Grande Campinas Empreendimentos e Participações Ltda., Best Center Grande São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., Best Center São Paulo Empreendimentos e Participações Ltda., Best Center SLB Empreendimentos e Participações S.A., e Best Center Vale do Paraíba Empreendimentos e Participações Ltda.

O montante total da transação foi de R$ 291.860 (duzentos e noventa e um milhões, oitocentos e sessenta mil reais), dos quais R$ 211.964 (duzentos e onze milhões, novecentos e sessenta e quatro mil e trezentos reais) foram pagos em moeda corrente nacional e R$ 79.896 (setenta e nove milhões, oitocentos e noventa e cinco mil e setecentos reais) foram quitados por meio de compensação de créditos relativos à subscrição de cotas subordinadas emitidas pela classe. O valor acordado representa um desconto de 16,64% em relação ao valor de laudo dos ativos.

ii. **Relação dos imóveis**

Imóveis acabados	UF	Matrícula	Segmento	2025	2026
Atibaia - Lago	SP	MAT 121.691/692	Centro de conveniência	8.740	8.600
Bragança Paulista - Lago Sul	SP	MAT 100.615/618	Centro de conveniência	16.879	15.800

Campinas - Chácara Primavera	SP	MAT 156.488/501	Centro de conveniência	24.410	26.600
Campinas - Parque Prado	SP	MAT 259.169/170	Centro de conveniência	21.011	23.400
Cotia - Pátio Cotia	SP	MAT 143.315/317	Centro de conveniência	25.117	41.800
Embu das Artes - Elias Yazbek	SP	MAT 12.164/166	Centro de conveniência	12.818	14.700
Indaiatuba - Parque Ecológico	SP	MAT 111.685/690	Centro de conveniência	37.298	39.900
Jacareí - Centro	SP	MAT 95.642	Centro de conveniência	10.548	14.400
Jacareí - Villa Branca	SP	MAT 87.510/512	Centro de conveniência	8.295	8.800
Paulínia - Jardim América	SP	MAT 20.780	Centro de conveniência	26.808	28.500
Santo André - Pirelli	SP	MAT 101.478/479	Centro de conveniência	16.558	18.000
São José dos Campos - Urbanova	SP	MAT 39.051/062	Centro de conveniência	11.368	11.300
São Paulo - Ellis Maas	SP	MAT 422.176/178	Centro de conveniência	21.677	22.000
São Paulo - Jardim das Perdizes	SP	MAT 149.665/670 e MAT 149.672/685	Centro de conveniência	27.400	39.800
Pernambucanas Araçatuba	SP	MAT 29.941 e MAT 46.841	Loja de rua	5.367	-
Pernambucanas Cubatão	SP	MAT 17.674	Loja de rua	7.922	-
Pernambucanas Goiânia	GO	MAT 59.453	Loja de rua	6.523	-
Pernambucanas São Leopoldo	RS	MAT 56.981	Loja de rua	11.757	16.690
Total				**300.496**	**330.290**

iii. Atualização das propriedades para investimento

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização nas propriedades para investimento, em que a Classe registrou, no exercício findo em 30 de junho de 2026, um ganho de R$ 48.759, em comparação à marcação dos imóveis no exercício findo em 30 de junho de 2025.

Imóveis	Data-base*	Taxa de desconto		Terminal cap rate	Taxa de vacância	Avaliador	Método de avaliação
		Mínima	Máxima				
Cotia - Pátio Cotia	Maio 2026	8,00%	9,00%	8,00%	5,00%	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	Base Fluxo de Caixa Descontado
Indaiatuba - Parque Ecológico		8,00%	9,00%	8,00%			
São Paulo - Jardim das Perdizes		7,75%	8,75%	7,75%			
Paulínia - Jardim América		8,00%	9,00%	7,75%			
Campinas - Chácara Primavera		7,75%	8,75%	7,75%			

Campinas - Parque Prado		7,75%	8,75%	7,75%			
São Paulo - Ellis Maas		7,75%	8,78%	7,75%			
Santo André - Pirelli		8,00%	9,00%	8,00%			
Pernambucanas São Leopoldo		7,25%	8,25%	7,25%			
Bragança Paulista - Lago Sul		8,00%	9,00%	8,00%			
Embu das Artes - Elias Yazbek		7,75%	8,75%	7,75%			
Jacareí - Centro		8,00%	9,00%	8,00%			
São José dos Campos - Urbanova		8,00%	9,00%	8,00%			
Jacareí - Villa Branca		8,00%	9,00%	8,00%			
Atibaia - Lago		8,00%	9,00%	8,00%			

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base da Classe e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 30 de junho de 2026.

iv. Quadro demonstrativo das movimentações contábeis

Saldo inicial	-
Aquisição de Imóveis	211.964
Aquisição de Imóveis – integralização de cotas	79.896
Capex	8.636
Saldo final em 30 de junho de 2025	**300.496**
Capex	905
Ajuste ao valor justo	48.759
Custos dos estoques vendidos	(19.870)
Saldo final em 30 de junho de 2026	**330.290**

v. Aluguéis a receber

	2026
Saldo inicial	**-**
(+) Renda de aluguéis	23.695
(+) Recebimento de aluguéis	(23.695)
Saldo final	**-**

vi. Contas a receber por venda de imóveis

As vendas de imóveis são contabilizadas com base no contrato de compra e venda contendo os principais elementos da transação como preço de aquisição, forma de pagamento entre outros, seguindo o regime de competência e análise do estatuto e suas condições.

Em 01 de outubro de 2025, foi celebrado a escritura de venda e compra de imóveis, onde a classe vendeu os imóveis situados no município e comarca de Araçatuba, neste Estado de São Paulo, a saber: (i) prédios e respectivo terreno situados na Rua Marechal Deodoro, nºs. 37, 37-A e 37-B, descrito e caracterizado na matrícula 29.941 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP; e (ii) prédio e respectivo terreno situados na Rua Marechal Deodoro, nº 47, descrito e caracterizado na matrícula 46.841 do Cartório de Registro de Imóveis de Araçatuba/SP pelo preço ajustado de R$7.000 (sete milhões de reais). As partes atribuem ao Imóvel objeto da matrícula 29.941, o valor de R$1.356 (um milhão, trezentos e cinquenta e seis mil, duzentos e cinquenta e oito reais) e ao Imóvel objeto da matrícula 46.841, o valor de R$5.644 (cinco milhões, seiscentos e quarenta e três mil, setecentos e quarenta e dois reais.

Em 21 de novembro de 2025, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com Condições Suspensivas, onde a classe vendeu o imóvel localizado na Avenida Nove de Abril, n° 2041, Cubatão, São Paulo, objeto da matrícula nº 17.674 do Oficial de Registro de Imóveis de Cubatão – SP. O imóvel foi vendido pelo preço certo e ajustado de R$ 12.000 (doze milhões de reais), que será pago da seguinte forma:

a) R$ 6.000 (seis milhões de reais) a título de sinal e princípio de pagamento (“Sinal”), será pago em até 05 (cinco) dias úteis, sendo em moeda corrente nacional, através de crédito na conta corrente indicada no Instrumento; e
b) R$ 6.000 (seis milhões de reais) em moeda corrente nacional (“Saldo do Preço”) serão pagos em 12 (doze) parcelas mensais fixas e irreajustáveis no valor de R$ 500 (quinhentos mil reais) cada, vencendo a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias contados da lavratura da Escritura Definitiva, as parcelas subsequentes vencerão, respectivamente, no mesmo dia nos meses seguintes.

Em 28 de abril de 2026, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóvel com Condições Suspensivas, onde a classe vendeu o imóvel localizado na Avenida Anhanguera, lote nºs. 37/39, da quadra nº 23, Goiânia, Goiás, objeto da “Matrícula” nº 59.453 do 2º Cartório de Registro de Imóveis de Goiânia – GO pelo preço certo e ajustado de R$ 11.300 (onze milhões e trezentos mil reais), onde os pagamentos devidos serão realizados mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta corrente indicada no Instrumento.

Movimentação - Venda de Imóveis a receber

Saldo inicial	-
Receita com venda de Imóveis	30.300
Recebimento na Venda de Imóveis	(27.300)
Saldo final em 30 de junho de 2026	**3.000**

b) Investimentos em companhia de capital fechado

L.Q.P.S.P.E. Empreendimentos E Participações LTDA

A L.Q.P.S.P.E. Empreendimentos E Participações LTDA é uma sociedade limitada, com sede o município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Vila Nova Conceição, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 52.780.189/0001-86, na qualidade de cessionária da locação, ora doravante denominada (“Sociedade” ou “SPE Best Center”).

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 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)

Em 01 de dezembro de 2025, foi celebrado o Instrumento Particular de Compra e Venda de Quotas da Sociedade Empresária Limitada Denominada "Spe Best Center" e Outras Avenças, a classe compra o percentual equivalente a 100% (cem por cento) da totalidade das quotas de emissão da Sociedade de titularidade da Vendedora ("Operação"), com a celebração deste Contrato e da Alteração Contratual da Sociedade, se perfazendo com o arquivamento dos referidos instrumentos na JUCESP, de acordo com a tabela abaixo:

Vendedor	Comprador	Nº de Quotas Cedidas	Valor Nominal das Quotas Cedidas
Best Center	FII TG RENDA URBANA MASTER	8.318.384	R$ 8.318.384,00
TOTAL		**8.318.384**	**R$ 8.318,384,00**

A Vendedora e a Sociedade declaram, neste ato, que as Quotas representativas do capital social da Sociedade encontram-se integralmente integralizadas.

A Sociedade é locatária do imóvel comercial situado na Rua Verbo Divino, nº 986, São Paulo - SP, objeto da matrícula nº 438.556 do 11º Registro de Imóveis de São Paulo. Nos termos do Contrato Atípico de Locação celebrado com o proprietário do imóvel, a Sociedade detém os direitos de uso e exploração do referido imóvel, inclusive para fins de sublocação de suas respectivas unidades a terceiros e é mensurada a valor de mercado.

As Partes estabelecem que o preço total para aquisição das Quotas será de R$ 16.600 (dezesseis milhões e seiscentos mil reais). O Preço de Aquisição será pago, à vista, na data de fechamento, após o cumprimento cumulativo das Condições Precedentes, através de TED – Transferência Eletrônica Disponível, para a conta corrente indicada no Instrumento.

Em 30 de junho de 2026, a classe possuía os seguintes investimentos em companhia de capital fechado:

Companhia de capital fechado	Endereço	Empreendimentos imobiliários	Endereço do empreendimento
LQPSPE EMP SPE	Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, Vila Nova Conceição	São Paulo - Verbo Divino	Rua Verbo Divino, n° 986– Chácara Santo Antônio– São Paulo/SP.

Saldo inicial	-
Aquisição de Ações de Companhia de Capital Fechado	16.600
Ajuste a valor justo - Ações de Companhia de Capital Fechado	2.800
Saldo final em 30 de junho de 2026	**19.400**

i. **Atualização da companhia de capital fechado**

Conforme demonstrado no quadro abaixo, baseado em laudos de avaliação, houve uma valorização na companhia de capital fechado, em que a Classe registrou, no exercício findo em 30 de junho de 2026, um ganho de R$ 2.800.

Companhia de capital fechado	Data-base*	Taxa de desconto		Avaliador	Método de avaliação
		Mínima	Máxima		
L.Q.P.S.P.E. Empreendimentos e Participações LTDA	Maio 2026	8,00%	9,00%	CBRE Consultoria do Brasil Ltda.	Base Método da Renda e Fluxo de Caixa Descontado

(*) Não obstante ao descasamento entre a data-base da Classe e a data-base do laudo de avaliação, não houve qualquer evento material que possa ter impacto na avaliação do valor justo das propriedades para investimento em 30 de junho de 2026.

6 Gerenciamento e fatores de riscos

a) Gerenciamento

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

O gerenciamento de riscos das classes 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 classe, considerando também as condições de mercado e as características próprias das carteiras, conforme estabelecido em seus Regulamentos.

O processo de gestão de riscos das classes, acompanhado pela Administradora, tem como objetivo sistematizar a identificação, mensuração, avaliação, monitoramento, controle e mitigação dos riscos inerentes à atividade da classe.

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 da classe poderá impactar negativamente o patrimônio da classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de vacância

A Classe poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários dos empreendimentos imobiliários nos quais vier 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 título 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 17 de junho de 2025 (início das atividades) a 30 de junho de 2025, a classe subscreveu e integralizou 3.195.829 cotas ao preço unitário de R$ 100,00. No exercício findo em 30 de junho de 2026, a classe não integralizou novas cotas.

ii. Amortização

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe amortizou o montante de R$ 17.430 e, no período de 17 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 compõe a carteira da classe, subtraídas todas as despesas provisões e encargos incidentes até o mês de competência.

	2026
Lucro líquido contábil	**82.422**
(-) Ajuste das receitas transitadas via caixa	(72.728)
(+) Ajuste das despesas transitadas via caixa	20.636
Lucro conforme regime de caixa	**30.330**
Total dos rendimentos distribuídos no exercício (i)	**29.995**
Rendimentos pagos do exercício atual (i)	27.159
Rendimentos pagos do exercício anterior (ii)	(527)
Rendimentos a distribuir (*)	3.363
Percentual distribuído	**98,90%**

(*) 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.

(ii) A parcela de R$ 527 liquidada em 08 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	Subclasse	Valor da cota (*)	Rentabilidade(**)
30 de junho de 2026	A	98,033115	13,62%
30 de junho de 2026	B	153,806855	62,71%
17 de junho a 30 de junho de 2025	A	100,463155	0,46%
17 de junho a 30 de junho de 2025	B	99,164442	(0,84%)

(*) Valores expressos em reais.
(**) A rentabilidade das cotas foi calculada desconsiderando os efeitos da distribuição de rendimentos e 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 da 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	1.699	0,54%	65	0,02%
Consultoria	1.651	0,52%	-	0,00%
Auditoria externa	72	0,02%	3	0,00%
Advogados	71	0,02%	-	0,00%
Taxa B3/SELIC	39	0,01%	-	0,00%
Taxa de fiscalização CVM	11	0,00%	-	0,00%
Taxa ANBIMA	5	0,00%	-	0,00%
Cartório	1	0,00%	-	0,00%
Taxa de implantação	-	0,00%	17	0,01%

Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada
CNPJ: 60.551.924/0001-08
(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 17 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)

Total	**3.549**	**1,11%**	**85**	**0,03%**
Patrimônio líquido médio	**317.209**		**319.882**	

a) Remuneração do Administrador e do Custodiante

i. Administrador

Taxa de Administração Global: 0,85% a.a. (oitenta e cinco centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Subclasse A, nos primeiros 2 (dois) anos de funcionamento da Classe e, após tal período, 1,15% a.a. (um inteiro e quinze centésimos por cento) ao ano sobre o valor do patrimônio líquido da Subclasse A.

A Administradora pode estabelecer que as parcelas da taxa de administração global sejam pagas diretamente pela Classe e/ou Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração global.

Independentemente dos percentuais mínimo e máximo acima indicados, a Administradora fará jus a uma remuneração mínima mensal de R$ 17 (dezessete mil reais), contado da data de início da Classe, ainda que a Taxa de Administração Global calculada nos termos desta seção não alcance tal valor (“Taxa Mínima”).

A Taxa Mínima será atualizada com periodicidade anual, baseada na variação positiva do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), averiguado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

A Taxa Máxima de Custódia e a Taxa de Escrituração estão incluídas na Taxa de Administração Global, de modo que os valores devidos pela Classe a título desta Taxa Máxima de Custódia e da Taxa de Escrituração serão deduzidos daqueles devidos pela Classe a título de Taxa de Administração Global, e pagos diretamente ao Custodiante e ao Escriturador.

ii. Taxa de performance

Não será devida taxa de performance.

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 25 de junho de 2026, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada, na qual é deliberado:
Alteração no Anexo 1, Capítulo 1 — Distribuição de Rendimentos, item IV — ii e iii e item V — a regulamento da classe, a fim de incluir a redaçào abaixo referente ao procedimento destinação do saldo remanescente da distribuição de rendimentos da Classe

(ii) o saldo remanescente (se houver), poderá, a critério do Gestor e conforme orientação do Consultor Imobiliário, ser destinado, total ou parcialmente, a título de distribuição de rendimentos das Cotas A, até atingir o montante equivalente à Atualização Monetária das Cotas A (conforme definido no Apêndice A), acumulada até o último Dia Útil do mês anterior à respectiva data do pagamento. Caso o Gestor opte por não realizar, total ou parcialmente, o pagamento relativo à Atualização Monetária das Cotas A, poderá destinar o saldo remanescente ao pagamento previsto no item (iii) abaixo;

(iii) observado, ainda a possibilidade de retenção de recursos para formação de reserva de contingência, conforme previsto no item "VII" abaixo, o saldo remanescente (se houver), poderá, a exclusivo critério do Gestor, ser destinado para o pagamento de rendimento das Cotas B.

V. Na hipótese de alienação dos Imóveis integrantes da carteira da classe, os recursos decorrentes de tal alienação serão apurados e aplicados, após o pagamento de eventual saldo de Rendimentos Prioritários Cotas A acumulado e não paga, da seguinte forma:

a) O percentual equivalente a 10% (dez por cento) do Resultado da Alienação será destinado ao pagamento de uma eventual rentabilidade adicional às Cotas Classe A ("Rentabilidade Adicional Cotas A"), sendo que o percentual equivalente a 90% (noventa por cento) do Resultado da Alienação poderá ser destinado, total ou parcialmente, a critério do Gestor e conforme orientação do Consultor Imobiliário, às Cotas B. Caso o Gestor opte por não destinar a totalidade do referido montante às Cotas B, o saldo remanescente será aplicado conforme alínea "b" abaixo; b) Após o pagamento descrito na alínea "a", acima, todo o valor remanescente decorrente da alienação dos Imóveis será destinado ao pagamento (i) do saldo de Atualização Monetária das Cotas A (caso haja); e (ii) de amortização de principal das Cotas A, até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do valor de integralização das Cotas A, considerando o valor de emissão de tais Cotas A, sendo certo que, uma vez atingido tal patamar de amortização, os valores remanescentes serão distribuídos a títulos de rendimentos ou de amortização das Cotas B; c) Dessa forma, ainda que as Cotas A tenham sido amortizadas até o limite descrito na alínea "b", acima, tais Cotas A continuarão a fazer jus à eventual Rentabilidade Adicional Cotas A.

Em 20 de junho de 2025, foi realizada a Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada, na qual os cotistas deliberaram sobre a possibilidade de a classe:

- 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 da classe), Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento da classe) e Ativos de Liquidez da classe (conforme definidos no Regulamento da classe) 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 da classe 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 da classe.

- Manifestação da aquiescência, quanto a permissão prévia para voto, pelo Consultor Imobiliário (ou este, na qualidade de cogestor da classe), em quaisquer assembleias de cotistas da classe, 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.

Em 25 e 27 de junho de 2025, a classe concluiu a aquisição de um portfólio imobiliário composto por 18 ativos (14 centros de conveniência e 4 lojas de rua), totalizando 42.072 m² de área bruta locável, anteriormente pertencentes à Best Center Empreendimentos e Participações S.A. A transação foi realizada por R$ 291.860, dos quais R$ 211.964 foram pagos em moeda corrente nacional e R$ 79.895 por meio de compensação de créditos relativos à subscrição de cotas subordinadas emitidas pela classe. O valor acordado representa um desconto de 16,64% em relação ao valor de laudo dos ativos, com cap rate estimado de 9,41% para os próximos 12 meses.

Adicionalmente, considerando um ativo ainda a ser adquirido, o valor global da operação está estimado em R$ 308.460, equivalente a um desconto total de 17,39% em relação aos laudos e cap rate estimado de 9,80%. As estimativas não constituem garantia de rentabilidade futura.

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 17 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	Passivo	Resultado	Passivo
Parte relacionada	**Natureza do relacionamento**	**Ativos / passivos financeiros**				
Xp Investimentos CCTVM S.A	Taxa de administração	Taxa de administração	1.699	170	65	65

14 Demandas judiciais

Em 30 de junho de 2026, a Classe é responsável solidário em 1 processo de natureza cível, classificada como “possível” com base no prognóstico de consultores jurídicos, no montante de R$ 35. Adicionalmente, a Classe não possui saldo em depósitos judiciais, referente a essa causa judicial. Conforme apresentado no quadro abaixo.

Nº do Processo	Natureza	Valor original
4000732-59.2026.8.26.0176	Cível	35

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**	**Nível 3**	**Total**	**Nível 2**	**Nível 3**	**Total**
Cotas de fundos de renda fixa	5.540	-	5.540	19.597	-	19.597
Ações de companhias fechadas	-	19.400	19.400	-	-	-
Propriedades para investimento	-	330.290	330.290	-	300.496	300.496
Total do ativo	**5.540**	**349.690**	**355.230**	**19.597**	**300.496**	**320.093**

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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes 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