

TGRU

RELATÓRIO GERENCIAL

FII TG RENDA URBANA

FEEDER

SETEMBRO | 2026



INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 60.513.922/0001-24

Início do Fundo: 04/06/2025

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 1

Cotas Emitidas: 2.396.872

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: 5 anos + 1 ano de desinvestimento[1]

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestora: TG Core Renda

Consultor Imobiliário: São Carlos S.A.

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Auditor: Ernst & Young

Taxa de Administração[2] | Gestão: R$ 13.000,00 a.m. | Não há

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

Expectativa de Rentabilidade[3]: IPCA + 9,50% a.a. + eventual rentabilidade adicional

OBJETIVO DO FUNDO

O FII TG Renda Urbana Feeder (“FII Feeder”, ou “Fundo”) tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aplicação de, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas da subclasse A (Sênior) do FII TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada (“FII Master”).

Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo.

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Este Relatório Gerencial reúne informações sobre os resultados, o portfólio, a estratégia e os principais acontecimentos do Fundo, com o objetivo de ampliar a transparência e fornecer aos Cotistas e ao mercado em geral informações que apoiem o acompanhamento de seus investimentos.

LÂMINA DO FUNDO
Clique aqui
Aba “Desempenho”

E-MAIL RI
ri@tgcore.com.br

REGULAMENTO
Clique aqui

SITE DA GESTORA
www.tgcorerenda.com.br

[1]Conforme Apêndice A do Regulamento.

[2]Inclui taxa de administração, controladoria e custódia. Líquido dos tributos incidentes.

[3]Expectativa de taxa interna de retorno do cotista do FII Feeder líquida de custos. **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura. Possível rentabilidade adicional advinda da venda dos imóveis.**

Tributação: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas que detenham participação inferior a 10% do total de cotas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas, suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e sejam observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei nº 11.196/2005, conforme alterada pela Lei nº 14.754/2023. Eventuais ganhos obtidos com a alienação das cotas estão sujeitos à tributação à alíquota de 20%.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)

0,69

Últimos 12 meses: R$ 10,22

RENTABILIDADE TOTAL NO MÊS[1]

0,84%

Variação da cota + rendimentos

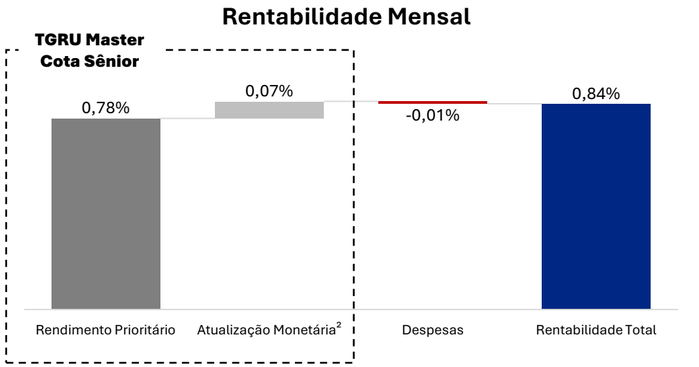
RENTABILIDADE TOTAL DESDE O INÍCIO[1]

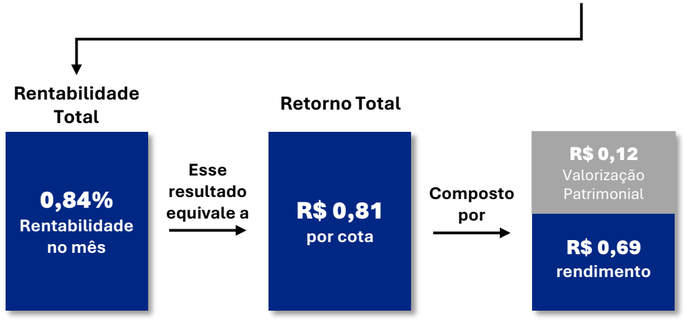
19,21%

14,08% a.a.

RESULTADOS DE SETEMBRO

Neste mês, o TG Renda Urbana Feeder apresentou rentabilidade total[1] de 0,84%, equivalente a R$ 0,81 por cota, composta por R$ 0,69 por cota em rendimentos distribuídos e R$ 0,12 por cota em valorização patrimonial.





VISÃO GERAL DO FUNDO

DIVIDEND YIELD (DY) | MÊS

0,70%

DY MÊS ANUALIZADO: 8,80%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO FII FEEDER (R$)

234,60 MI

COTA PATRIMONIAL: R$ 97,88

PATRIMÔNIO CONSOLIDADO FII MASTER[2] (R$)

355,14 MI

RAZÃO DE SUBORDINAÇÃO

33,95%

NÚMERO DE COTISTAS

6.517

LIQUIDEZ MÉDIA (R$ / DIA)

1,24 MI

VOLUME MÉDIO DIÁRIO NO MÊS

[1]A Rentabilidade Total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.
[2]Dado relativo ao FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”)

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

RESUMO DO MÊS

Em setembro, a Gestora e o Consultor Imobiliário deram continuidade às reformas em um centro de conveniência. Para mais detalhes, consulte a seção “Monitoramento de Ativos”.

Adicionalmente, o FII Master realizou amortização da Cota Sênior, refletida no FII Feeder. A amortização totalizou R$ 348,51 mil, equivalente a R$ 0,145 por cota do FII Feeder (acesse o link).

Conforme previsto nos Regulamentos, os recursos recebidos a título de principal em decorrência da venda dos imóveis são destinados à amortização das cotas, não sendo passíveis de reinvestimento. Dessa forma, as alienações realizadas pelo FII Master resultam, além do eventual ganho de capital, na devolução gradual do capital aos investidores.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Na unidade Jacareí – Villa Branca, localizada em Jacareí (SP), houve a substituição da locatária Pink Balões, do ramo de varejo, pela Blessed Cafeteria, do segmento de alimentação, referente a uma ABL de 42,0 m^2. O novo inquilino celebrou contrato de locação de natureza típica, com prazo de 36 meses.

Dessa forma, a taxa de ocupação dos centros de conveniência encerrou setembro em 96,7%, permanecendo estável em relação ao mês anterior, enquanto o portfólio consolidado registrou taxa de ocupação de 96,8%.

Os 16 ativos do portfólio registraram R$ 48,2 milhões em vendas em setembro, crescimento de 4,9% em relação ao mesmo mês de 2025. As vendas por metro quadrado tiveram um aumento de 4,4% na mesma comparação, atingindo R$ 1.260,5/m^2.

Os indicadores de Same Store Sales (SSS) e Same Store Rent (SSR) também permaneceram positivos, com crescimento anual de 3,8% e 4,5%, respectivamente.

Entre os principais destaques em termos de vendas e SSS* na comparação anual, destacam-se: (i) unidade Paulínia – Jardim América, que apresentou SSS* de 18,3% e um volume de vendas de R$ 4,5 milhões; (ii) unidade São Paulo – Jardim das Perdizes, que apresentou um aumento no SSS* de 14,9% e um volume de vendas de R$ 3,5 milhões; e (iii) unidade São Paulo – Ellis Maas, que apresentou um aumento no SSS* de 13,0% e um volume de vendas de R$ 3,5 milhões.

No caso do SSR*, os principais destaques foram: (i) reajustes nos contratos de locação, que levaram o indicador a 6,8% na unidade de Bragança Paulista – Lago Sul e a 6,6% na unidade de Jacareí – Centro; e (ii) participação variável do aluguel dos inquilinos, com destaque para o SSR* de 14,1% na unidade de Paulínia – Jardim América e SSR* de 7,7% na unidade de São Paulo – Ellis Maas.

O NOI* totalizou R$ 2,3 milhões, representando uma pequena redução de 3,4% em relação ao mesmo período do ano anterior. A variação decorreu, principalmente, de uma base de comparação mais elevada, uma vez que, no período anterior, quatro centros de conveniência registraram o recebimento de valores referentes a meses anteriores por parte de inquilinos relevantes. Esse efeito elevou pontualmente o NOI daquele período, impactando a comparação anual.

Por fim, quanto à inadimplência, foi registrada uma taxa líquida consolidada de 0,3% no mês. Contudo, ressalta-se que todos os inquilinos inadimplentes referentes à competência de setembro regularizaram seus pagamentos no início de outubro.

Em setembro, com exceção do NOI, que apresentou uma redução de caráter pontual, os indicadores de volume de vendas, SSS e SSR permaneceram, novamente, acima dos níveis observados no mesmo período do ano anterior, refletindo a evolução operacional do portfólio.

A Best Center segue atuando em regime de melhores esforços para ampliar as receitas e reduzir os custos fixos dos centros de conveniência. Nesse contexto, encontram-se em estágio avançado de negociação aproximadamente 127,7 m^2 de ABL, concentrados principalmente nos ativos Campinas – Chácara Primavera, Cotia – Pátio Cotia e São Paulo – Ellis Maas. Além disso, dois espaços destinados à instalação de quiosques e quatro totens voltados à veiculação de mídia também se encontram em fase avançada de negociação. As iniciativas têm como objetivo otimizar o aproveitamento dos espaços dos empreendimentos e, simultaneamente, gerar novas fontes de receita para os ativos. Novas informações serão divulgadas à medida que os contratos forem formalizados.

REFORMAS

Em setembro, a Gestora e o Consultor Imobiliário deram continuidade ao conjunto de reformas e benfeitorias nos centros de conveniência do portfólio.

A seguir, o detalhamento delas:

- **São Paulo – Jardim das Perdizes (SP) | Cobertura:** foram iniciados os serviços de manutenção e recuperação da cobertura do centro de conveniência, incluindo a substituição dos rufos existentes, a revisão das mantas localizadas sob os rufos, a limpeza das calhas e a substituição de 30 telhas.
- **Embu das Artes (SP) – Elias Yazbek (SP) | Troca de transformador:** após a identificação de uma avaria no transformador existente, foi adquirido um novo equipamento para substituição da unidade danificada. A substituição representa uma benfeitoria relevante para o ativo, ao reforçar a confiabilidade da infraestrutura elétrica, reduzir o risco de interrupções e contribuir para a preservação e a qualidade operacional do empreendimento.

*Consulte termos no glossário.

TGRU FEEDER

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS

EVENTOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

MONITORAMENTO DE ATIVOS

INAUGURAÇÕES

Em setembro, ocorreram três inaugurações:

- **Bragança Paulista – Lago Sul (SP):** foi inaugurada a loja Bio Mundo, do segmento de varejo alimentar. A nova operação ocupa 52,9 m^2, e o contrato de locação é de natureza típica, com reajuste pelo IGP-M.







- **São Paulo – Verbo Divino (SP):** foi inaugurado o quiosque do Milky Moo, do ramo de alimentação. A operação representa uma nova fonte de receita para o Fundo e contribui para o melhor aproveitamento dos espaços do centro de conveniência.





- **São Paulo – Ellis Maas (SP):** foi inaugurada a loja Belari Gelato Artesanal, do ramo de alimentação. A nova loja ocupa 54,6 m^2 e possui contrato de locação de natureza típica, com reajuste pelo IPCA.



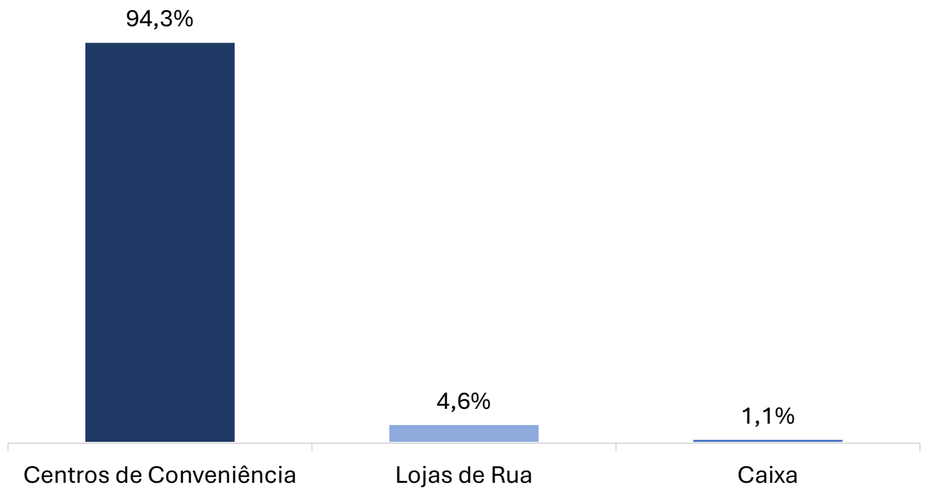


PORTFÓLIO[1] | CONSOLIDADO

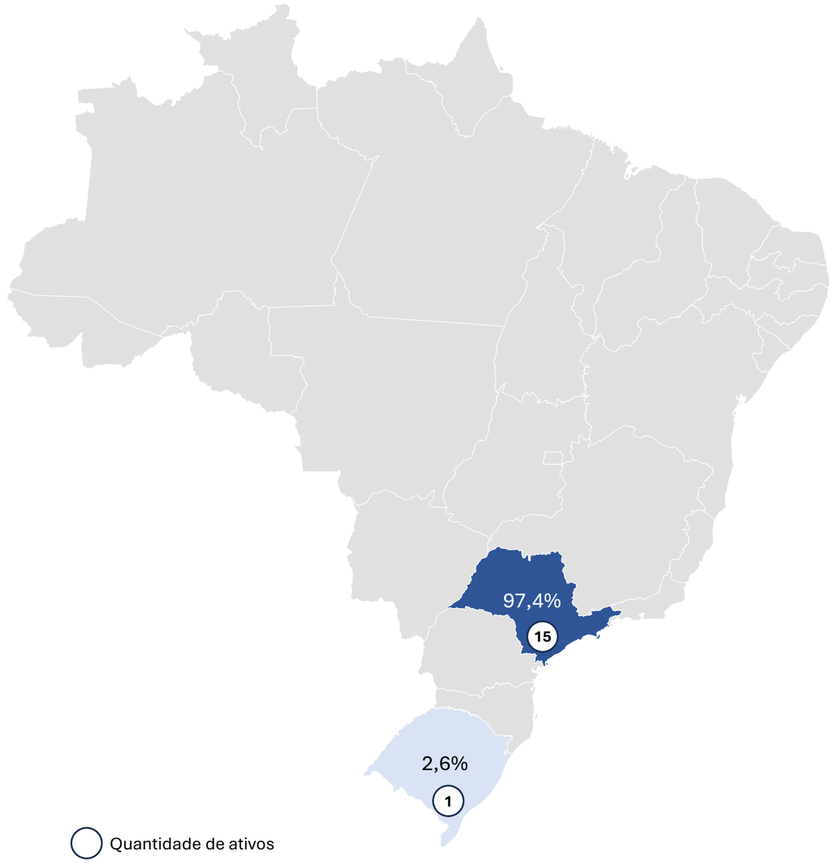
TOTAL DE ATIVOS **16**

Centros de Conveniência	15
Lojas de Rua	1

Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% ABL)



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

PORTFÓLIO[1] | ABL

ABL TOTAL

39.492 m²

CENTROS DE CONVENIÊNCIA

38.451 m²

LOJAS DE RUA

1.041 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO

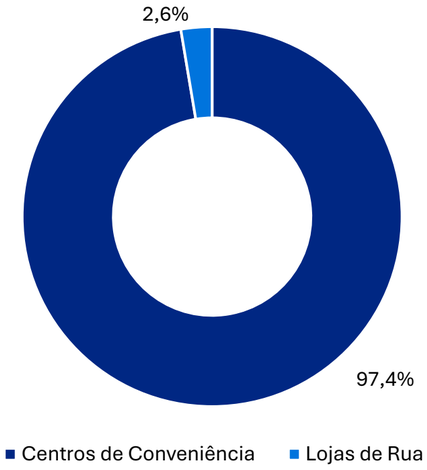
96,8%

WAULT

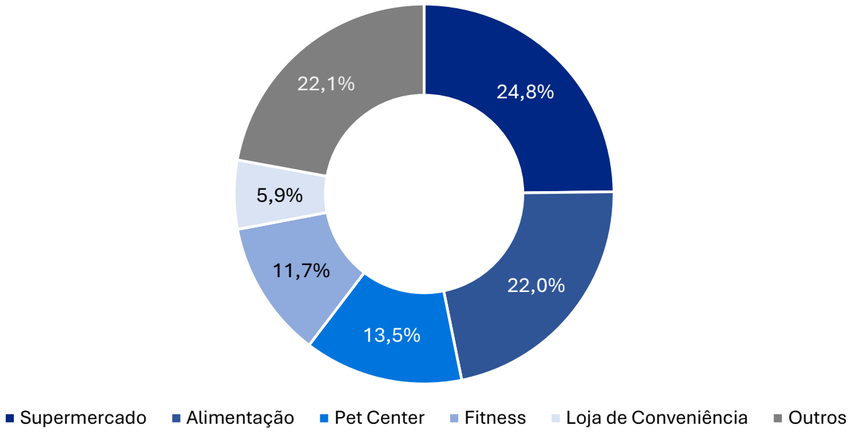
6,8

anos

Por Segmento



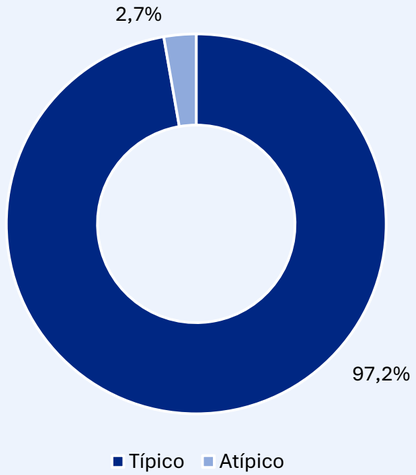
Por Segmento de Locatários



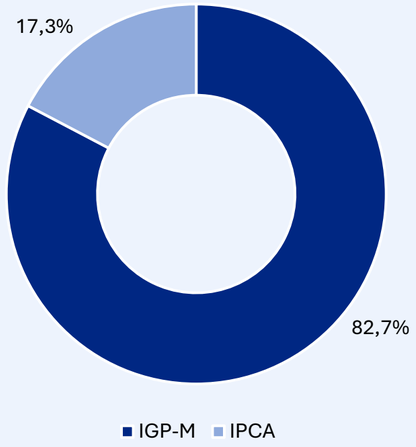
[1]Considera o FII TG Renda Urbana Master ("FII Master")

PORTFÓLIO[1] | CONTRATOS

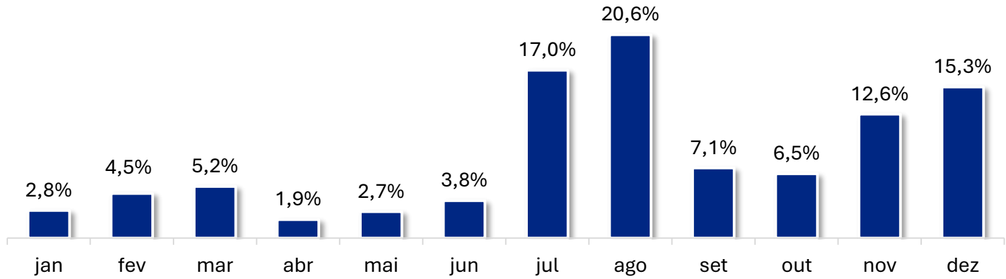
Natureza dos Contratos*



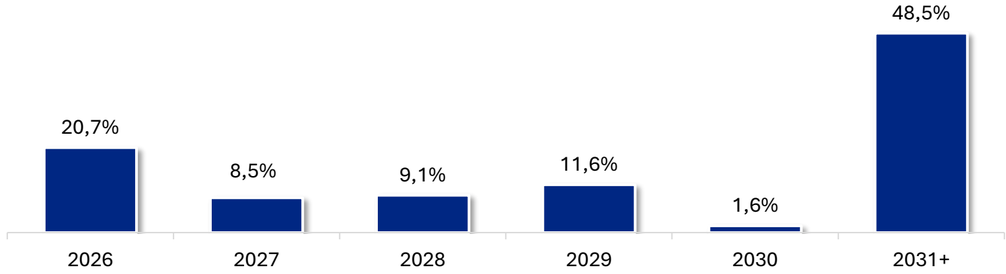
Indexador*



Mês de Reajuste*



Concentração dos Vencimentos*



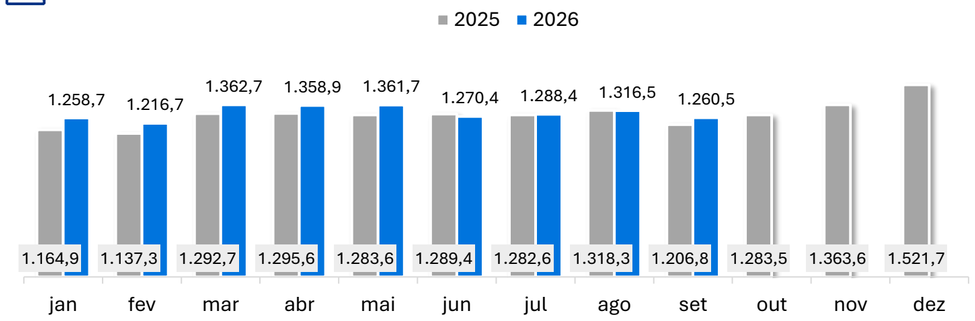
Principais Locatários (% Receita)

7,8%	7,0%	6,6%	4,4%	4,2%
4,1%	4,0%	3,9%	3,6%	3,1%

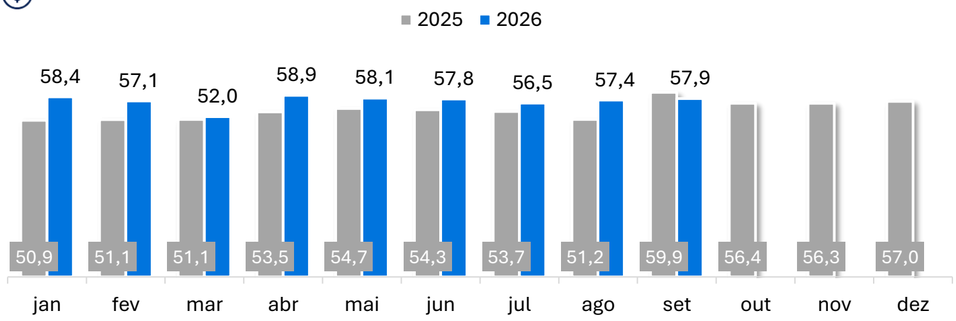
[1]Considera o FII TG Renda Urbana Master ("FII Master"). *Dados ponderados pela área locada.

PORTFÓLIO[1] | INDICADORES OPERACIONAIS

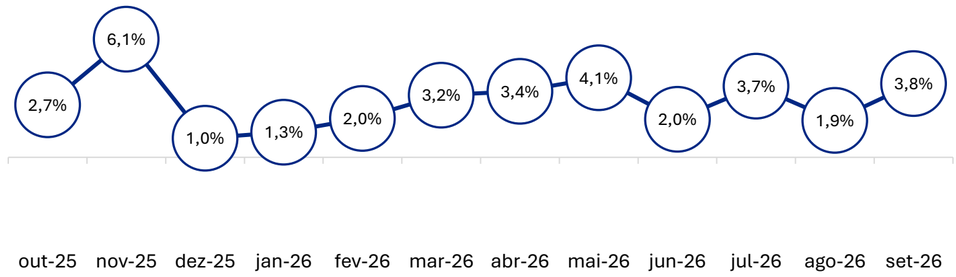
VENDAS/m²



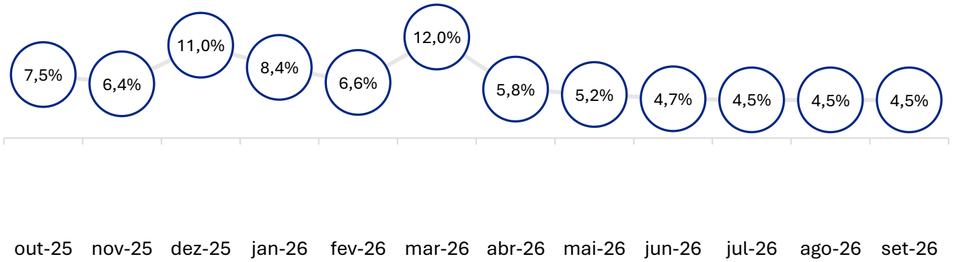
NOI/m²



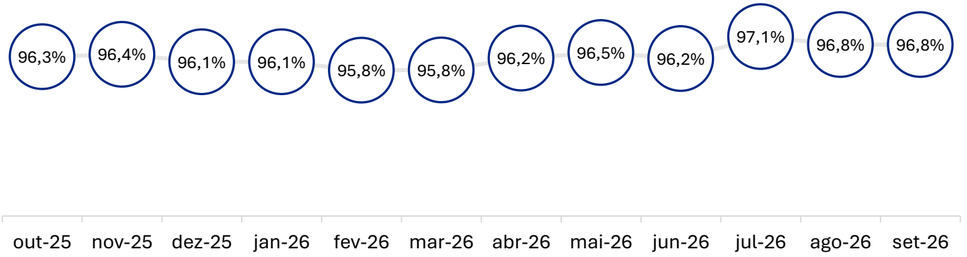
SAME STORE SALES (SSS)



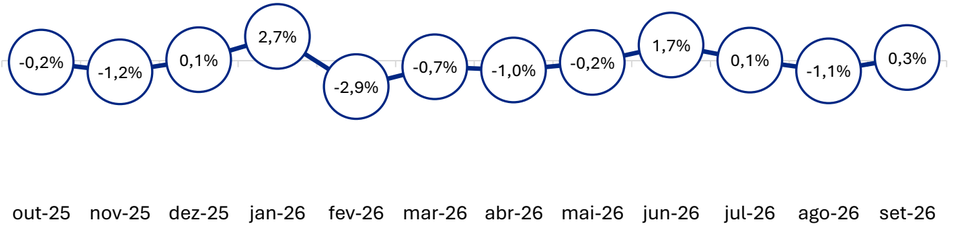
SAME STORE RENT (SSR)



TAXA DE OCUPAÇÃO



INADIMPLÊNCIA LÍQUIDA



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

DADOS GERENCIAIS | FII MASTER

RESULTADOS	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	1S26	2S26
1. Entradas Operacionais	**2.629.251**	**7.194.511**	**2.459.308**	**2.523.302**	**2.204.242**	**2.289.395**	**19.248.176**	**7.016.939**
1.1. Propriedades	2.440.000	2.200.000	2.236.000	2.337.000	2.022.000	2.108.000	13.270.987	6.467.000
1.2. Ganho de Capital na Venda de Propriedades	151.491	4.909.023	151.491	151.491	151.491	151.491	5.666.477	454.472
1.3. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	37.760	85.488	71.817	34.811	30.751	29.904	310.712	95.466
2. Despesas	**-310.188**	**-278.813**	**-801.979**	**-380.548**	**-361.982**	**-393.379**	**-2.427.406**	**-1.135.908**
2.1. Taxa de Administração	-26.751	-24.424	-24.591	-25.453	-27.652	-25.280	-150.244	-78.386
2.2. Taxa de Gestão e Consultoria	-144.426	-131.838	-132.705	-137.439	-149.361	-136.542	-811.008	-423.343
2.3. Taxa de Administração de Empreendimentos	-85.305	0	-192.558	-93.432	-89.676	0	-554.648	-183.109
2.4. Outras Despesas[1]	-53.706	-122.551	-452.126	-124.223	-95.292	-231.556	-911.505	-451.071
3. Resultado – Caixa (1) + (2)	**2.319.063**	**6.915.698**	**1.657.328**	**2.142.754**	**1.842.260**	**1.896.017**	**16.820.770**	**5.881.031**
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,9675	2,8853	0,6915	0,8940	0,7686	0,7910	7,0178	2,4536
Cota Sênior								
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos[2]	**3.287.989**	**4.154.665**	**3.275.913**	**3.211.195**	**2.067.435**	**1.856.888**	**17.669.013**	**7.135.517**
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	1,3718	1,7334	1,3667	1,3397	0,8626	0,7747	7,3717	2,9770
4.1.1. Rendimento Prioritário	0,6858	0,6909	0,7151	0,7803	0,7078	0,7069	4,1701	2,1950
4.1.2. Correção Monetária	0,6860	0,8672	0,6516	0,5595	0,1547	0,0678	3,0263	0,7820
4.1.3. Retorno Adicional	0,0000	0,1753	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1753	0,0000
5. Rendimento Distribuído	**1.643.815**	**2.292.530**	**3.211.808**	**1.870.180**	**1.696.571**	**1.694.462**	**12.129.535**	**5.261.213**
5.1. Rendimento por cota	0,6858	0,9565	1,3400	0,7803	0,7078	0,7069	5,0606	2,1950
6. Resultado Acumulado no período (4) - (5)	**1.644.175**	**1.862.136**	**64.104**	**1.341.015**	**370.863**	**162.426**	**5.539.478**	**1.874.304**
6.1. Resultado Acumulado no período por cota (4.1) - (5.1)	0,6860	0,7769	0,0267	0,5595	0,1547	0,0678	2,3111	0,7820
7. Resultado Acumulado não Distribuído	**6.943.808**	**8.805.944**	**8.870.048**	**10.211.063**	**10.581.926**	**10.744.352**	**8.870.048**	**10.744.352**
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	2,8970	3,6739	3,7007	4,2602	4,4149	4,4827	3,7007	4,4827
7.1.1. Rendimento Prioritário Acumulado não Distribuído por Cota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
7.1.2. Correção Monetária Acumulada não Distribuída por Cota	2,8970	3,6739	3,7007	4,2602	4,4149	4,4827	3,7007	4,4827
8. Amortização no período	**348.509**	**348.509**	**6.890.977**	**348.509**	**348.509**	**348.509**	**12.048.913**	**1.045.528**
8.1. Amortização por cota	0,1454	0,1454	2,8750	0,1454	0,1454	0,1454	5,0269	0,4362
8.2. Amortização Acumulada	10.191.310	10.539.819	17.430.796	17.779.305	18.127.814	18.476.324	17.430.796	18.476.324
8.2.1. Amortização Acumulada por cota	4,2519	4,3973	7,2723	7,4177	7,5631	7,7085	7,2723	7,7085
9. Patrimônio Líquido	**238.528.619**	**240.364.979**	**234.972.827**	**234.717.669**	**234.658.042**	**234.561.515**	**234.972.827**	**234.561.515**
9.1. Valor Patrimonial por cota	99,52	100,28	98,03	97,93	97,90	97,86	98,03	97,86

[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. [2]Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).

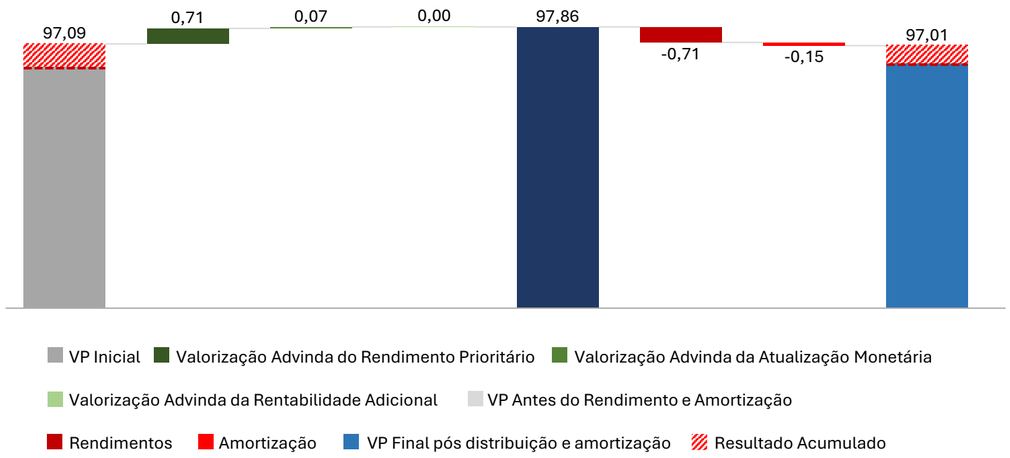
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

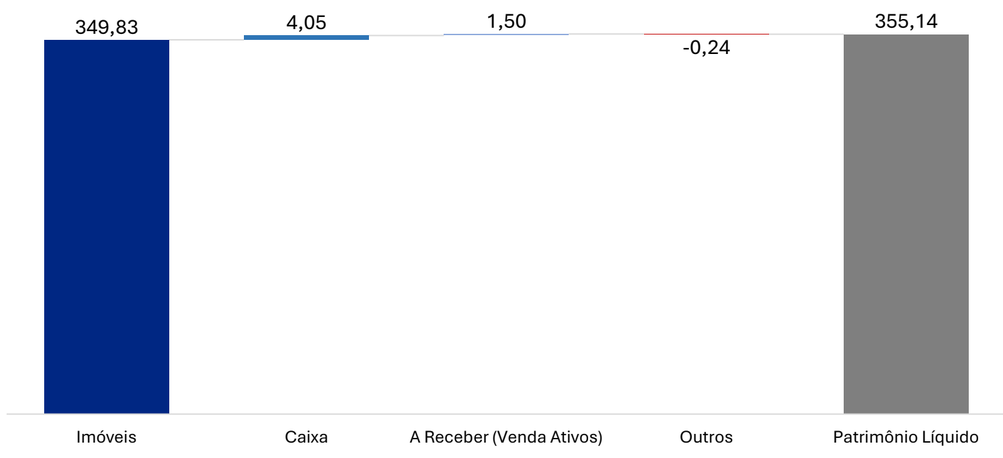
RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

DADOS GERENCIAIS | FII MASTER

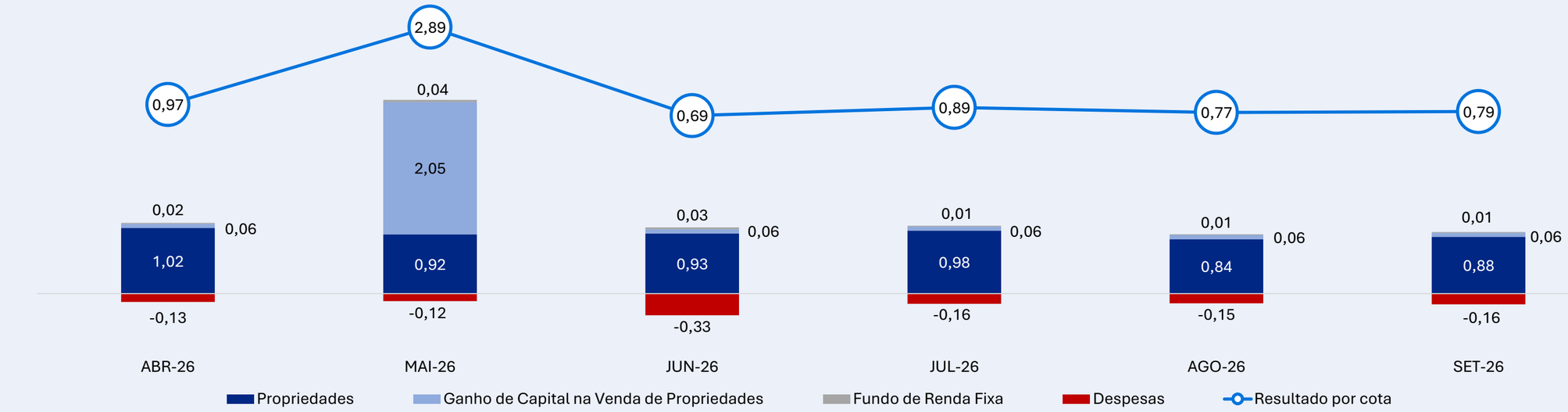
Fluxo Cota Sênior | R$ por Cota (mensal)



Balanço Patrimonial (R$ milhões)



Composição do Resultado por Cota Sênior



A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS | FII FEEDER

RESULTADOS	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	1S26	2S26
1. Entradas Operacionais	**1.648.030**	**2.296.305**	**3.227.224**	**1.876.522**	**1.700.669**	**1.698.105**	**12.171.603**	**5.275.296**
1.1. FII TG Renda Urbana Master – Cota Sênior	1.643.815	2.292.530	3.211.808	1.870.180	1.696.571	1.694.462	12.129.535	5.261.213
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	4.215	3.775	15.416	6.342	4.098	3.643	42.068	14.083
2. Despesas	**-19.413**	**-49.777**	**-20.172**	**-19.473**	**-25.679**	**-36.483**	**-147.714**	**-81.635**
2.1. Taxa de Administração	-14.329	-14.329	-14.329	-14.329	-14.329	-14.329	-85.972	-42.986
2.2. Taxa de Gestão	-	-	-	-	-	-	-	-
2.3. Outras Despesas[1]	-5.084	-35.449	-5.844	-5.144	-11.351	-22.154	-61.741	-38.649
3. Resultado – Caixa (1) + (2)	**1.628.617**	**2.246.528**	**3.207.052**	**1.857.049**	**1.674.990**	**1.661.623**	**12.023.890**	**5.193.662**
3.1. Resultado Caixa por cota	0,6795	0,9373	1,3380	0,7748	0,6988	0,6932	5,0165	2,1668
4. Rendimento Distribuído	**1.629.873**	**2.277.028**	**3.187.840**	**1.845.591**	**1.677.810**	**1.653.842**	**12.008.329**	**5.177.244**
4.1. Rendimento por cota	0,6800	0,9500	1,3300	0,7700	0,7000	0,6900	5,0100	2,1600
5. Amortização no período	**348.509**	**348.509**	**6.890.977**	**348.509**	**348.509**	**348.509**	**12.048.913**	**1.045.528**
5.1. Amortização por cota	0,1454	0,1454	2,8750	0,1454	0,1454	0,1454	5,0269	0,4362
5.2. Amortização Acumulada	10.191.310	10.539.819	17.430.796	17.779.305	18.127.814	18.476.324	17.430.796	18.476.324
5.2.1. Amortização Acumulada por cota	4,2519	4,3973	7,2723	7,4177	7,5631	7,7085	7,2723	7,7085
6. Patrimônio Líquido	**238.572.088**	**240.399.913**	**235.011.078**	**234.760.637**	**234.675.574**	**234.599.230**	**235.011.078**	**234.599.230**
6.1 Valor Patrimonial por cota	99,53	100,30	98,05	97,94	97,91	97,88	98,05	97,88

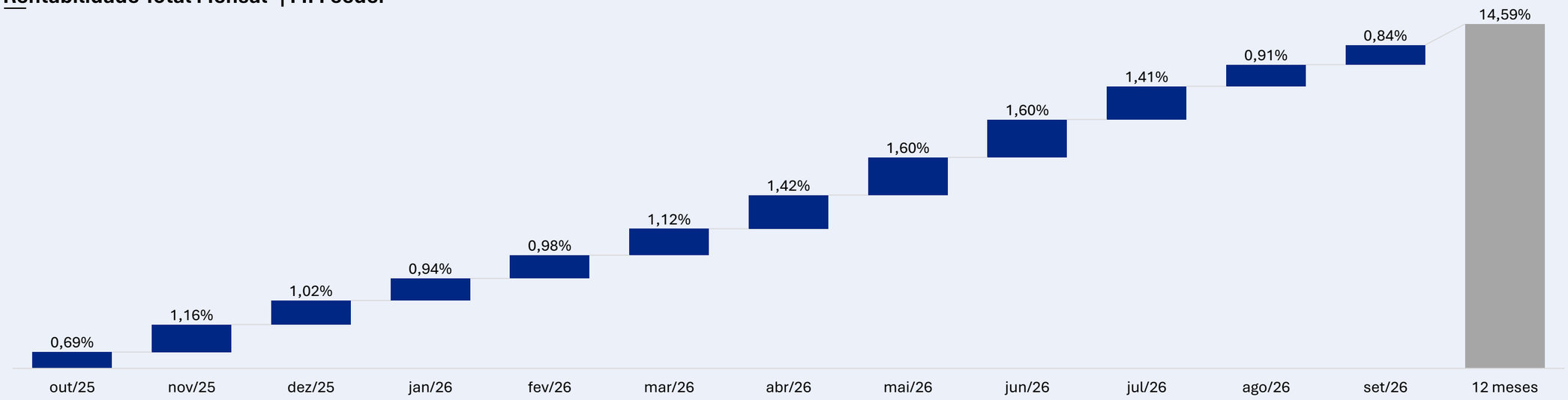
Histórico de Rendimentos e Rentabilidade Total[2]

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2025	RENDIMENTO (R$)	-	-	-	-	-	0,57	0,45	0,60	0,79	1,46	0,65	0,93	**5,45**	**5,45**
	RENTABILIDADE TOTAL[2]	-	-	-	-	-	0,83%	1,09%	1,00%	1,05%	0,69%	1,16%	1,02%	**7,05%**	**7,05%**
	% CDI	-	-	-	-	-	88,52%	85,58%	85,48%	86,40%	54,42%	110,49%	83,93%	**83,64%**	**83,64%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	-	-	-	-	-	104,14%	100,68%	100,56%	101,65%	64,02%	129,98%	98,74%	**98,92%**	**98,92%**
2026	RENDIMENTO (R$)	0,71	0,60	0,74	0,68	0,95	1,33	0,78	0,70	0,69				**7,18**	**12,63**
	RENTABILIDADE TOTAL[2]	0,94%	0,98%	1,12%	1,42%	1,60%	1,60%	1,41%	0,91%	0,84%				**11,36%**	**19,21%**
	% CDI	80,42%	98,05%	92,76%	130,53%	149,33%	143,02%	116,11%	83,56%	77,20%				**108,09%**	**96,90%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	94,62%	115,35%	109,76%	153,56%	175,68%	168,26%	136,60%	98,31%	90,82%				**128,02%**	**115,49%**

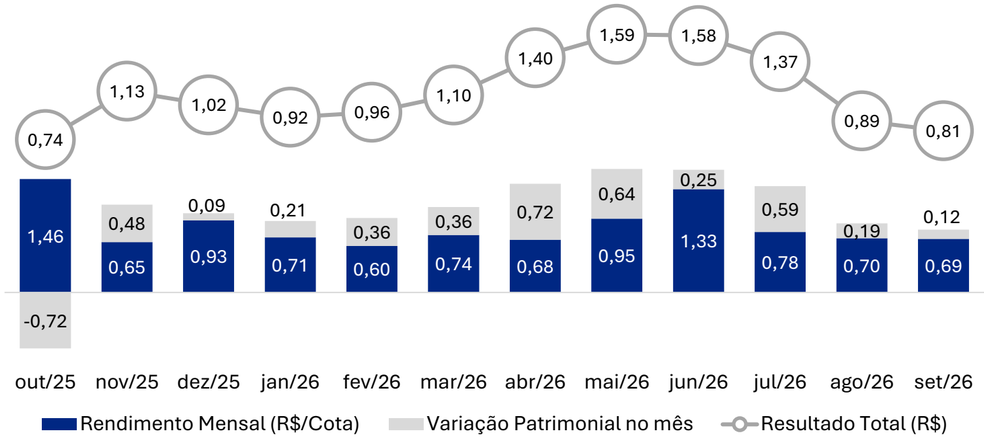
[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. [2] Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período. [3] Os rendimentos do TG Renda Urbana Feeder podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023).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

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

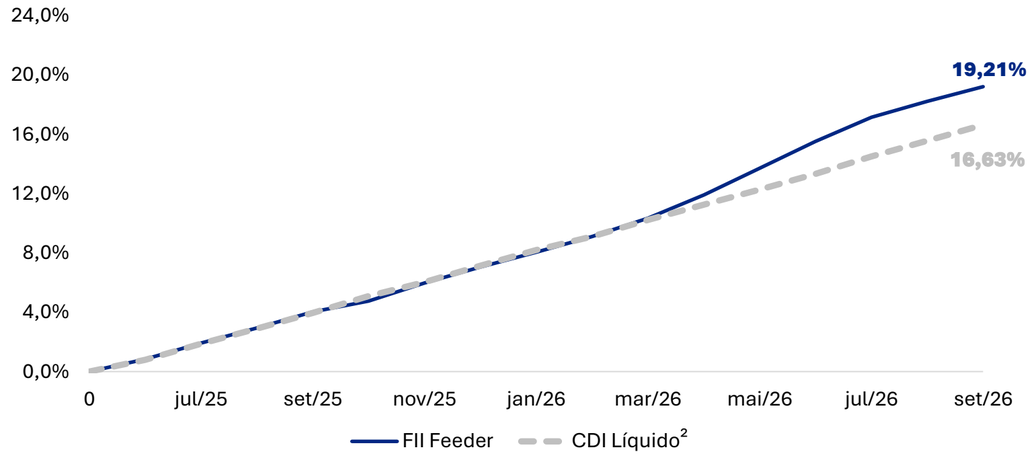
Rentabilidade Total Mensal[1] | FII Feeder



Distribuição de Rendimento e Valorização Patrimonial | FII Feeder (últimos 12 meses)



Rentabilidade Total Acumulada[1] vs CDI Líquido



[1]Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.[2] Os rendimentos do TG Renda Urbana Feeder podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRU Feeder em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente considerar o impacto tributário (alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | CONSOLIDADO

Nº	Ativo	Segmento	UF	% PL	ABL (m^2)	Taxa de ocupação	Quant. Inquilinos	SSS	SSR	Inadimplência Líquida[2]
1	Atibaia - Lago	Centro de Conveniência	SP	2,4%	1.237	100,0%	8	6,7%	-4,9%	0,0%
2	Bragança Paulista - Lago Sul	Centro de Conveniência	SP	4,3%	2.147	97,7%	11	0,6%	6,8%	0,0%
3	Campinas - Chácara Primavera	Centro de Conveniência	SP	7,3%	1.843	93,5%	9	-0,1%	3,9%	0,4%
4	Campinas - Parque Prado	Centro de Conveniência	SP	6,4%	1.634	92,7%	9	-7,5%	-5,4%	-5,7%
5	Cotia - Pátio Cotia	Centro de Conveniência	SP	11,5%	5.801	89,0%	21	5,0%	3,4%	3,5%
6	Embu das Artes - Elias Yazbek	Centro de Conveniência	SP	6,7%	1.672	100,0%	9	-1,8%	4,5%	3,5%
7	Indaiatuba - Parque Ecológico	Centro de Conveniência	SP	11,0%	6.069	100,0%	9	1,6%	2,9%	0,0%
8	Jacareí - Centro	Centro de Conveniência	SP	4,0%	2.325	100,0%	8	-5,1%	6,6%	0,0%
9	Jacareí - Villa Branca	Centro de Conveniência	SP	2,4%	1.480	100,0%	9	2,3%	-0,1%	0,0%
10	Paulínia - Jardim América	Centro de Conveniência	SP	7,8%	3.120	100,0%	11	18,3%	14,1%	0,0%
11	Santo André - Pirelli	Centro de Conveniência	SP	5,0%	2.258	100,0%	9	-7,6%	2,6%	0,0%
12	São José dos Campos – Urbanova	Centro de Conveniência	SP	3,1%	1.493	86,4%	6	7,5%	-0,9%	0,0%
13	São Paulo - Ellis Maas	Centro de Conveniência	SP	6,1%	1.867	96,4%	9	13,0%	7,7%	-0,4%
14	São Paulo - Jardim das Perdizes	Centro de Conveniência	SP	10,9%	2.615	100,0%	10	14,9%	-1,5%	0,0%
15	São Paulo – Verbo Divino	Centro de Conveniência	SP	5,3%	2.890	97,5%	14	3,4%	13,4%	0,0%
16	São Leopoldo	Loja de Rua	RS	4,6%	1.041	100,0%	1	-7,3%	5,2%	0,0%
		Centro de Conveniência	-	94,3%	38.451	96,7%	152	-	-	0,3%
		Loja de Rua	-	4,6%	1.041	100,0%	1	-	-	0,0%
Total			**-**	**98,9%**	**39.492**	**96,8%**	**153**	**3,8%**	**4,5%**	**0,3%**

[1]Considera o FII TG Renda Urbana Master (“FII Master”). [2]Valores negativos de inadimplência líquida podem ocorrer quando as recuperações de valores vencidos no período superam os novos valores em atraso.

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Atibaia – Lago



Atibaia (SP)

Nº de Lojas	12
ABL (m^2)	1.237
Vagas de Estacionamento	50
Público Predominante	B/C

Bragança Paulista – Lago Sul



Bragança Paulista (SP)

Nº de Lojas	12
ABL (m^2)	2.147
Vagas de Estacionamento	58
Público Predominante	B/C

Campinas – Chácara Primavera



Campinas (SP)

Nº de Lojas	14
ABL (m^2)	1.843
Vagas de Estacionamento	72
Público Predominante	B/C

Campinas – Parque Prado



Campinas (SP)

Nº de Lojas	14
ABL (m^2)	1.634
Vagas de Estacionamento	71
Público Predominante	B/C

Cotia – Pátio Cotia



Cotia (SP)

Nº de Lojas	43
ABL (m^2)	5.801
Vagas de Estacionamento	195
Público Predominante	B/C

Embu das Artes – Elias Yazbek



Embu das Artes (SP)

Nº de Lojas	17
ABL (m^2)	1.672
Vagas de Estacionamento	67
Público Predominante	B/C

Indaiatuba – Parque Ecológico



Indaiatuba (SP)

Nº de Lojas	17
ABL (m^2)	6.069
Vagas de Estacionamento	172
Público Predominante	B/C

Jacareí – Centro



Jacareí (SP)

Nº de Lojas	28
ABL (m^2)	2.325
Vagas de Estacionamento	82
Público Predominante	B/C

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | CENTROS DE CONVENIÊNCIA

Jacareí – Villa Branca



Jacareí (SP)

Nº de Lojas	14
ABL (m^2)	1.480
Vagas de Estacionamento	57
Público Predominante	B/C

Paulínia – Jardim América



Paulínia (SP)

Nº de Lojas	15
ABL (m^2)	3.120
Vagas de Estacionamento	67
Público Predominante	B/C

Santo André – Pirelli



Santo André (SP)

Nº de Lojas	18
ABL (m^2)	2.258
Vagas de Estacionamento	172
Público Predominante	B/C

São José dos Campos - Urbanova



São José dos Campos (SP)

Nº de Lojas	12
ABL (m^2)	1.493
Vagas de Estacionamento	82
Público Predominante	B/C

São Paulo – Ellis Maas



São Paulo (SP)

Nº de Lojas	17
ABL (m^2)	1.867
Vagas de Estacionamento	57
Público Predominante	B/C

São Paulo – Jardim das Perdizes



São Paulo (SP)

Nº de Lojas	20
ABL (m^2)	2.615
Vagas de Estacionamento	1.500
Público Predominante	A/B

São Paulo – Verbo Divino



São Paulo (SP)

Nº de Lojas	26
ABL (m^2)	2.890
Vagas de Estacionamento	139
Público Predominante	A/B

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | LOJAS DE RUA

São Leopoldo



São Leopoldo (RS)

ABL (m^2)	1.041
Público Predominante	B/C

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

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS[1]

Loja de Rua - Araçatuba



Araçatuba (SP)

Segmento: **Loja de rua**	Vagas de Estacionamento: **-**
ABL (m^2): **1.103**	Público predominante: **B/C**
Mês de Aquisição: **Jun/2025**	Mês de Venda: **Nov/2025**
Custo de Aquisição: **R$ 5,38 mi**	Valor de Venda Bruta: **R$ 7,00 mi**
TIR (a.a.): **144%**	Cap rate (LTM): **8,47%**
Forma de Pagamento: **Parcela Única**	

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Loja de Rua - Cubatão



Cubatão (SP)

Segmento: **Loja de rua**	Vagas de Estacionamento: **-**
ABL (m^2): **1.671**	Público predominante: **B/C**
Mês de Aquisição: **Jun/2025**	Mês de Venda: **Dez/2025**
Custo de Aquisição: **R$ 7,95 mi**	Valor de Venda Bruta: **R$ 12,00 mi**
TIR (a.a.): **84%**	Cap rate (LTM): **7,66%**
Forma de Pagamento: **1ª Parcela R$ 6,00 milhões + 12 parcelas mensais de R$ 500 mil**	

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

Loja de Rua - Goiânia



Goiânia (GO)

Segmento: **Loja de rua**	Vagas de Estacionamento: **-**
ABL (m^2): **2.696**	Público predominante: **B/C**
Mês de Aquisição: **Jun/2025**	Mês de Venda: **Mai/2026**
Custo de Aquisição: **R$ 6,54 mi**	Valor de Venda Bruta: **R$ 11,30 mi**
TIR (a.a.): **97%**	Cap rate (LTM): **7,38%**
Forma de Pagamento: **Parcela Única**	

Para mais informações acesse o **Fato Relevante**

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

EVENTOS[1]

JUNHO | 2025

Acesse o **Fato Relevante**



Aquisição | Portfólio de 18 ativos

Entre os dias 25 e 27 de junho de 2025, o Fundo realizou a aquisição de um portfólio de ativos de varejo detidos pela Best Center, subsidiária da São Carlos S.A. O portfólio adquirido é composto por 18 imóveis, sendo 14 centros de conveniência e 4 lojas de rua, totalizando 42.072 m^2 de área bruta locável. O montante total da transação foi de aproximadamente R$ 291,8 milhões, valor 16,6% inferior ao apurado no laudo de avaliação dos ativos. De acordo com as estimativas do Gestor e do Consultor Imobiliário, o cap rate da operação, ou seja, a relação entre a receita contratada para os próximos 12 meses e o preço de aquisição, é de 9,4%.

SETEMBRO | 2025

Acesse o **Fato Relevante**

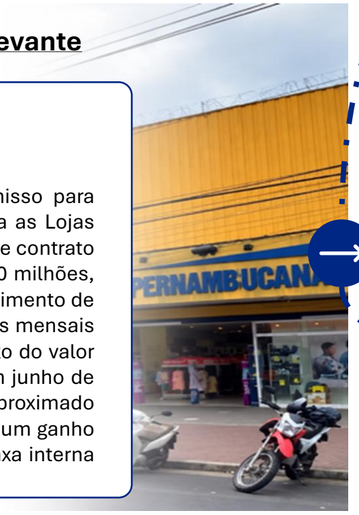


Venda loja de rua | Araçatuba (SP)

No dia 05 de setembro de 2025, o Fundo firmou compromisso para venda de um imóvel localizado em Araçatuba (SP), locado para as Lojas Pernambucanas. O ativo possui 1.103 m^2 de área bruta locável e contrato atípico reajustado pelo IPCA. A venda foi realizada pelo valor líquido de R$ 6,8 milhões, em linha com o laudo de avaliação, a um cap rate de cerca de 8,5%, com pagamento à vista na assinatura da escritura definitiva. Adquirido em junho de 2025 por aproximadamente R$ 5,4 milhões, o imóvel gerou um lucro aproximado de R$ 1,4 milhão para o Fundo. O preço de venda representa um ganho de cerca de 26% sobre o valor investido, equivalente a uma taxa interna de retorno anualizada próxima de 144%.

NOVEMBRO | 2025

Acesse o **Fato Relevante**

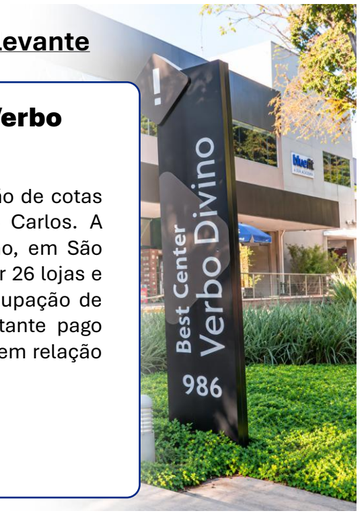


Venda loja de rua | Cubatão (SP)

No dia 21 de novembro de 2025, o Fundo firmou compromisso para venda de um imóvel localizado em Cubatão (SP), locado para as Lojas Pernambucanas. O ativo possui 1.671 m^2 de área bruta locável e contrato atípico reajustado pelo IPCA. A venda foi realizada por R$ 12,0 milhões, sendo a primeira parcela de R$ 6,0 milhões paga após o cumprimento de condições precedentes e o remanescente pago em 12 parcelas mensais fixas no valor de R$ 500,0 mil. O preço está ligeiramente abaixo do valor de avaliação, com cap rate aproximado de 7,7%. Adquirido em junho de 2025 por cerca de R$ 7,9 milhões, o imóvel gerou um lucro aproximado de R$ 3,5 milhões para o Fundo. O preço de venda representa um ganho de cerca de 51% sobre o valor investido, equivalente a uma taxa interna de retorno anualizada próxima de 84%.

DEZEMBRO | 2025

Acesse o **Fato Relevante**



Aquisição centro de conveniência | Verbo Divino (SP)

No dia 02 de dezembro de 2025, o Fundo concluiu a aquisição de cotas de uma SPE detida pela Best Center, subsidiária da São Carlos. A operação envolve um imóvel localizado na Rua Verbo Divino, em São Paulo (SP), com 2.890 m^2 de área bruta locável, composto por 26 lojas e 139 vagas de estacionamento. O ativo apresenta taxa de ocupação de 95,4%. O valor da transação foi de R$ 16,6 milhões, montante pago integralmente, representando um desconto de cerca de 29% em relação ao valor de laudo.

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

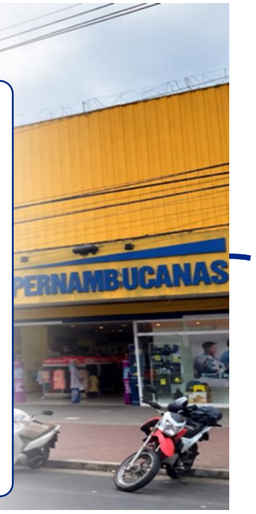
EVENTOS[1]

DEZEMBRO | 2025

Acesse o **Fato Relevante**

Conclusão venda loja de rua | Cubatão (SP)

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

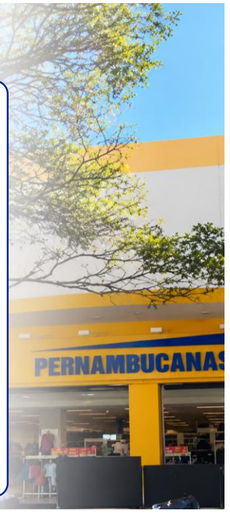


ABRIL | 2026

Acesse o **Fato Relevante**

Venda loja de rua | Goiânia (GO)

No dia 29 de abril de 2026, o Fundo firmou compromisso para venda de um imóvel localizado em Goiânia (GO), locado para as Lojas Pernambucanas. O ativo possui 2.696 m^2 de área bruta locável e contrato atípico reajustado pelo IPCA. O preço acordado para a venda foi de R$ 11,3 milhões, com pagamento integral previsto no ato da assinatura da Escritura Definitiva. O preço está em linha com o laudo de avaliação, com cap rate aproximado de 7,4%. Adquirido em junho de 2025 por cerca de R$ 6,5 milhões, o imóvel gerou um lucro aproximado de R$ 4,4 milhões para o Fundo. O preço de venda representa um ganho de cerca de 73% sobre o valor investido, equivalente a uma taxa interna de retorno anualizada próxima de 97%.



MAIO | 2026

Acesse o **Fato Relevante**

Conclusão venda loja de rua | Goiânia (GO)

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

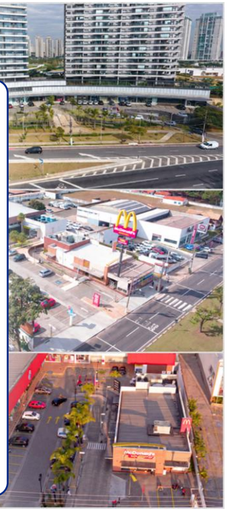


JUNHO | 2026

Acesse o **Fato Relevante**

Reavaliação de Ativos (2026)

No mês de junho, os imóveis do FII Master foram avaliados a valor justo pela empresa especializada independente CBRE. A reavaliação resultou em uma valorização de 17,4% em relação ao respectivo valor de aquisição, correspondente ao valor contábil anteriormente registrado na carteira.



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

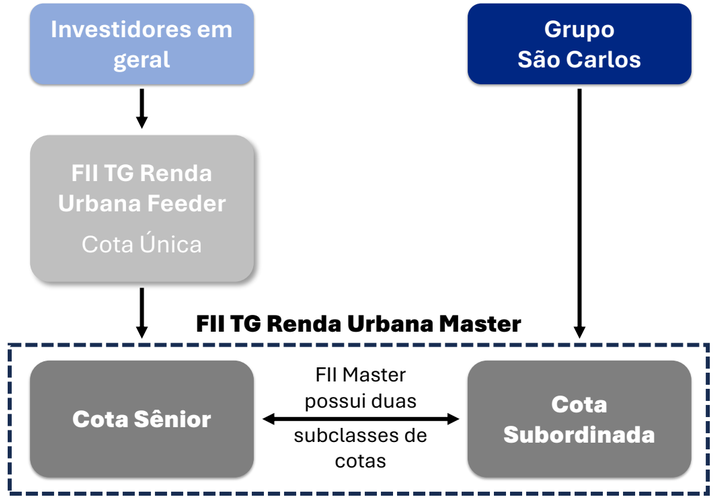
INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Estrutura da Operação

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

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



Estrutura do FII Master

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

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

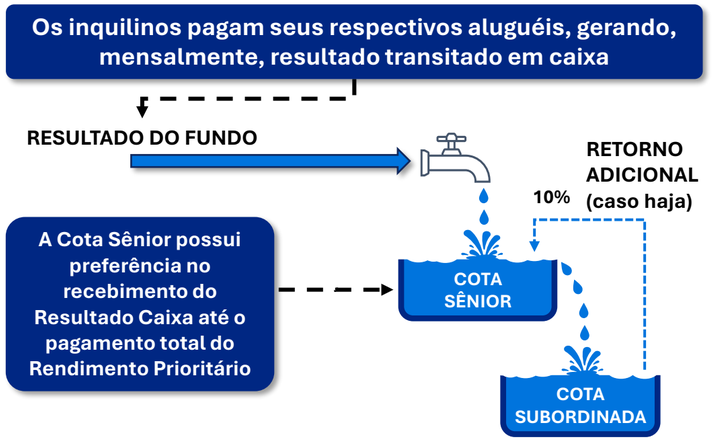
A Cota Sênior possui prioridade no recebimento mensal do "Rendimento Prioritário" equivalente a 9,58% a.a., além de registrar valorização patrimonial decorrente da correção monetária atrelada ao IPCA.

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

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

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

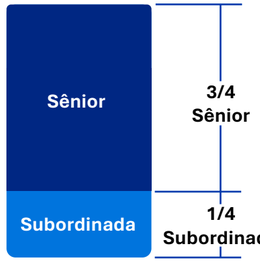
O objetivo do FII Master está na venda do portfólio com ganho de capital em um prazo de 5 anos, prorrogáveis por mais um, sendo que as vendas poderão ocorrer durante todo o prazo do fundo.



Razão de Subordinação

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

Valor inicial das Cotas Subordinadas
R$ 79,90 milhões
Patrimônio inicial do FII Master
R$ 319,58 milhões
= **25%**



Razão de Garantia

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

Valor de laudo dos ativos[2]
R$ 373,41 milhões
Valor inicial das Cotas Seniores
R$ 239,69 milhões
= **156%**

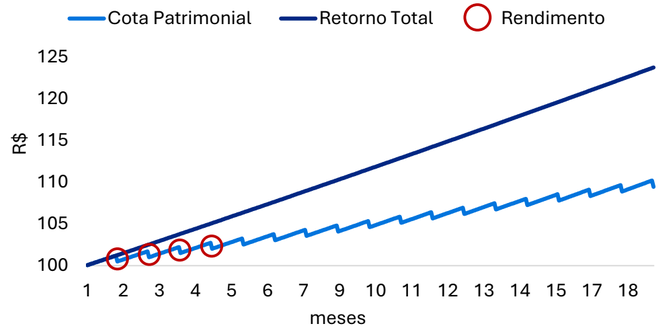
[1]Valor de subordinação inicial que será mantido ao longo da existência do fundo em termos de quantidade de cotas. [2]Valor de laudo do portfólio adquirido.

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

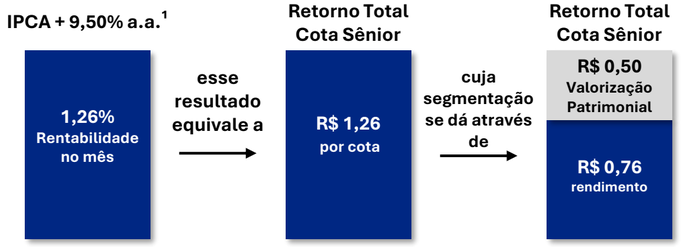
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Comportamento Teórico da Cota Sênior

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



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



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

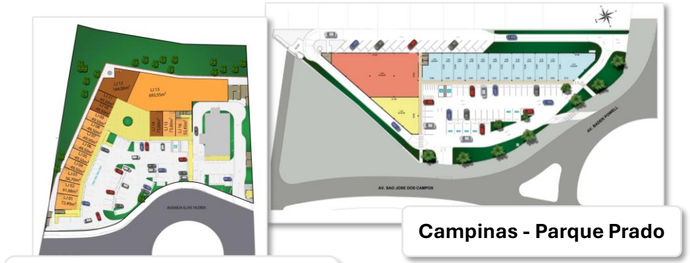
A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO[1]

TESE DE INVESTIMENTO

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



Embu das Artes - Elias Yazbek

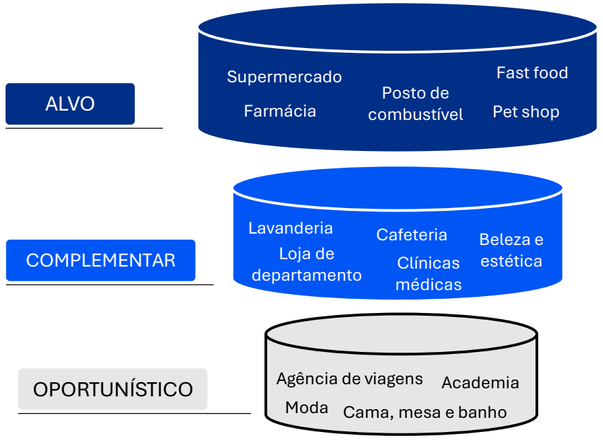
Campinas - Parque Prado

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

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

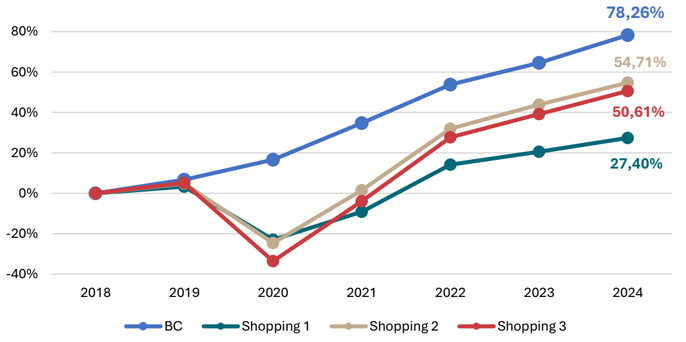
- Estrutura de *Open Mall;*
- Fácil acesso com estacionamento gratuito, limpeza e vigilância;
- Mix de lojas que se beneficiam da recíproca geração de fluxo de clientes;
- Custo operacional enxuto;
- Mais comodidade e rapidez aos consumidores.

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



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

Crescimento de Vendas*



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

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

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
PORTFÓLIO
DADOS GERENCIAIS
DETALHAMENTO DE ATIVOS
HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS
EVENTOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

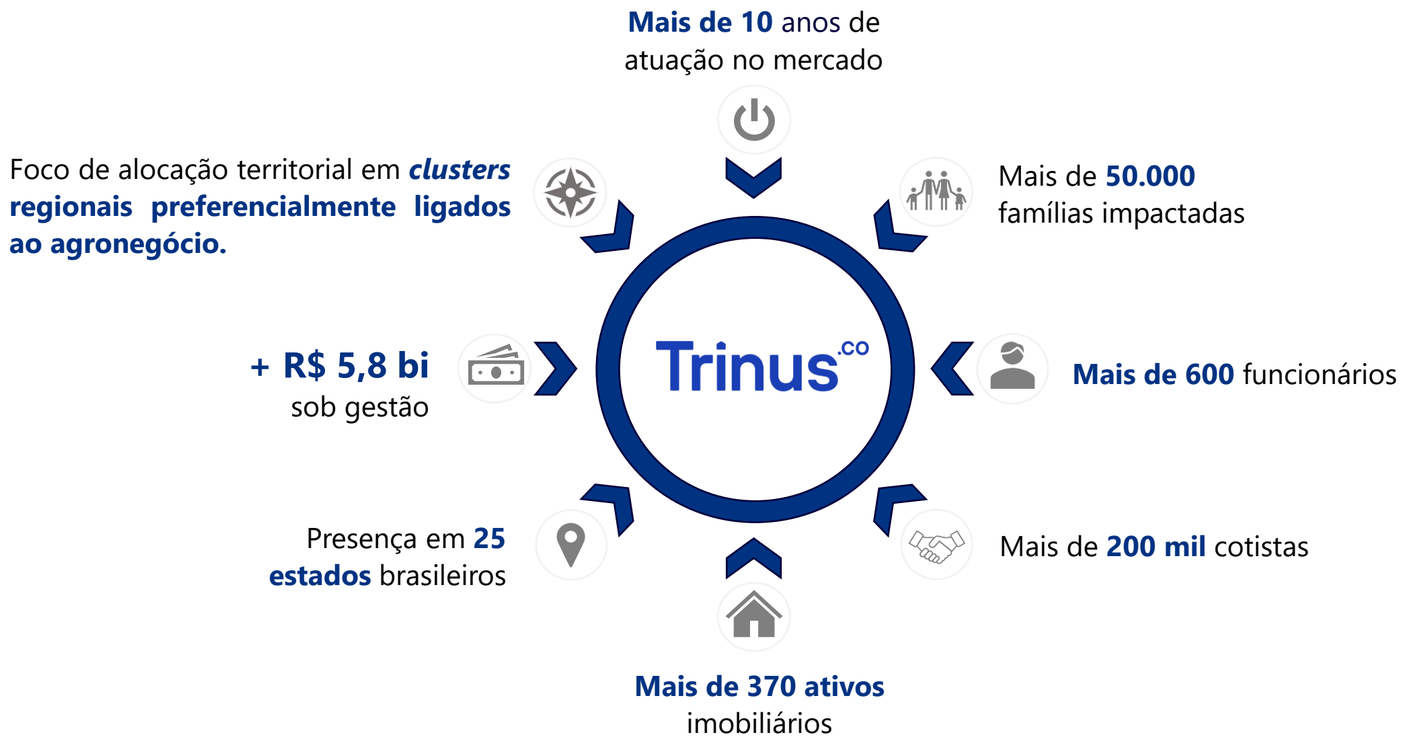
QUEM SOMOS

A Gestora

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

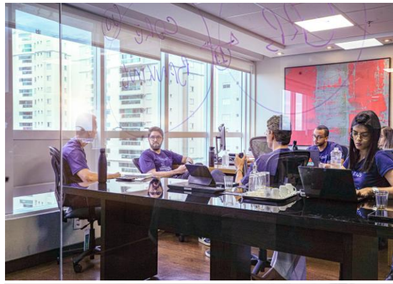
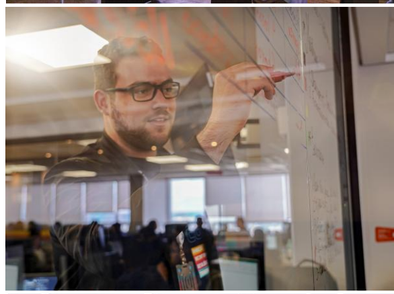
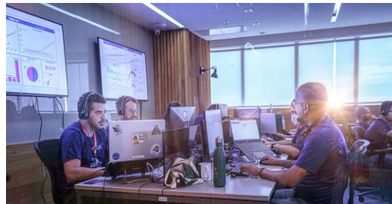
O Grupo Trinus atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. O foco principal é a atuação em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão.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

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



Para mais informações, acesse o site.



TGRU FEEDER

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS

EVENTOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

QUEM SOMOS

O Consultor Imobiliário

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

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

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

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

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

SÃO CARLOS

Duas plataformas de atuação

SÃO CARLOS OFFICE

bestcenter

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

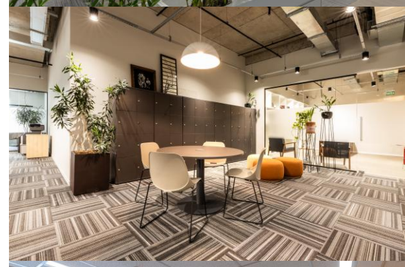
Office Padrão: voltada para empresas que desejam total autonomia na personalização do espaço. Nessa modalidade, o locatário aluga a laje e conduz diretamente o projeto, com seus próprios fornecedores.

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

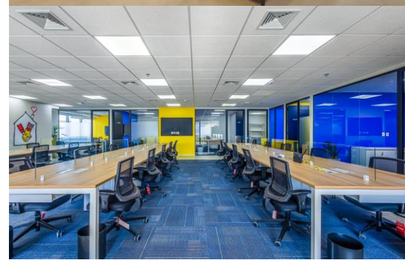
Best Center: especializada em centros comerciais voltados para o varejo de conveniência e lojas de rua.

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

Para mais informações, acesse o site.





INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS

EVENTOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

GLOSSÁRIO

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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

PORTFÓLIO

DADOS GERENCIAIS

DETALHAMENTO DE ATIVOS

HISTÓRICO DE DESINVESTIMENTOS

EVENTOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

DISCLAIMER

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

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

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

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

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

A TG Core Renda é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do ato declaratório n° 22.522 de 18 de janeiro de 2024.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

CÓDIGO DE ÉTICA

CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS

CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA

CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS

CVM Comissão de Valores Mobiliários

Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

TGRU

TG RENDA URBANA

SÃO PAULO

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

GOIÂNIA

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

ri@tgcore.com.br
somostrinus
tgcorerenda.com.br
ri.scsa.com.br