FATO RELEVANTE
VENDA LOJA DE RUA - GOIÂNIA (GO)

A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Pr. Botafogo, n° 501, bloco I, sala 501, Botafogo - Rio de Janeiro, RJ, CEP 22250-911, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Administradora"), na qualidade de administradora, a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, quadra C14, lote 10/13, sala 1.207, Condomínio Trend Office Home, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 ("Gestora"), na qualidade de gestora e a **SÃO CARLOS CONSULTORIA IMOBILIÁRIA LTDA.,** sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, nº 153, 12º andar, parte, Vila Nova Conceição, CEP 04543-904, inscrita no CNPJ sob o nº 52.719.181/0001-04 ("Consultor Imobiliário"), na qualidade de consultor imobiliário do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA MASTER**, inscrito no CNPJ sob o nº 60.551.924/0001-08 ("Fundo"), vêm comunicar aos seus cotistas e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo firmou Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda no qual se comprometeu a vender o imóvel localizado na Avenida Anhanguera, nº 5.332, na cidade de Goiânia, estado de Goiás, CEP 74.043-010, locado para Lojas Pernambucanas ("Imóvel"), mediante ao cumprimento de condições precedentes usualmente aplicáveis a esse tipo de operação.

O Imóvel, com área bruta locável de 2.696 m² (dois mil seiscentos e noventa e seis metros quadrados), encontra-se locado por meio de contrato atípico, reajustado pelo IPCA. A alienação será realizada pelo valor bruto de R$ 11.300.000,00 (onze milhões e trezentos mil reais), que será pago integralmente à vista, no ato da assinatura da Escritura Definitiva. O valor da venda está em linha com o laudo de avaliação do Imóvel, realizado em junho de 2025, sendo o equivalente a R$ 4.191/m² (quatro mil cento e noventa e um reais por metro quadrado). O *cap rate* implícito na operação, calculado com base na receita do Imóvel dos últimos 12 (doze) meses sobre o preço de venda, é de 7,38% (sete inteiros e trinta e oito centésimos por cento).

Adquirido em 25 de junho de 2025, o investimento total do Fundo no Imóvel, até a presente data, considerando os custos de aquisição e de transação, foi de R$

FATO RELEVANTE
VENDA LOJA DE RUA – Goiânia (GO)

6.542.468,06 (seis milhões, quinhentos e quarenta e dois mil, quatrocentos e sessenta e oito reais e seis centavos), equivalente a R$ 2.427/m² (dois mil quatrocentos e vinte e sete reais por metro quadrado). Dessa forma, a transação gerou lucro líquido de R$ 4.418.531,94 (quatro milhões, quatrocentos e dezoito mil, quinhentos e trinta e um reais e noventa e quatro centavos).

O preço de venda é aproximadamente 73% (setenta e três por cento) superior ao valor investido, e a taxa interna de retorno (TIR) anualizada da transação corresponde a aproximadamente 97% (noventa e sete por cento).

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 29 de abril de 2026

ANEXO A

Ativo: **Goiânia**

Segmento: **Loja de Rua**

Nº de Lojas	Vagas de Estacionamento
1	**-**
ABL (m^2)	Público Predominante
2.696	**B/C**



Localização: **Goiânia (GO)**