FATO RELEVANTE – VENDA DE CENTROS DE CONVENIÊNCIA

SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – URBANOVA E JACAREÍ – VILLA BRANCA

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 concluiu a assinatura da Escritura de Venda e Compra ("Escritura Definitiva") referente à alienação de dois imóveis integrantes de seu portfólio. O primeiro corresponde ao centro de conveniência localizado na Avenida Ironman Victor Garrido, Urbanova II, na cidade de São José dos Campos, estado de São Paulo, e o segundo, ao centro de conveniência localizado na Avenida das Letras, nº 15, Villa Branca, na cidade de Jacareí, estado de São Paulo (em conjunto, "Imóveis").

Os Imóveis possuem, conjuntamente, Área Bruta Locável ("ABL") de 2.973 m^2, distribuída em 26 lojas, atualmente ocupada por 15 inquilinos, além de 139 vagas de estacionamento.

A alienação foi realizada pelo valor bruto de R$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais), pago integralmente à vista. O preço de venda representa um ágio de 11,94% (onze inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) em relação ao valor apurado no laudo de avaliação dos Imóveis, elaborado em junho de 2026, e equivalente a R$ 7.568/m^2 de ABL. O *cap rate* implícito na operação, calculado com base na receita dos Imóveis dos últimos 12 meses sobre o preço de venda, corresponde a 6,02%.

Os Imóveis foram adquiridos pelo Fundo em 25 de junho de 2025. Desde a aquisição até a presente data, o investimento total do Fundo foi de R$ 19.757.231,81 (dezenove milhões, setecentos e cinquenta e sete mil, duzentos e trinta e um reais e oitenta e um centavos), equivalente a R$ 6.646/m^2 de ABL.

Dessa forma, a transação gerou lucro líquido de R$ 1.617.768,19 (um milhão, seiscentos e dezessete mil, setecentos e sessenta e oito reais e dezenove centavos).

FATO RELEVANTE – VENDA DE CENTROS DE CONVENIÊNCIA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – URBANOVA E JACAREÍ – VILLA BRANCA

O preço de venda é aproximadamente 13,88% superior ao valor investido, e a taxa interna de retorno (TIR) anualizada da transação corresponde a aproximadamente 16,14%.

A transação deverá proporcionar Rentabilidade Adicional às Cotas A, conforme definido no Regulamento do Fundo, a qual será oportunamente divulgado ao mercado.

Atenciosamente,

Rio de Janeiro, 23 de novembro de 2026

FATO RELEVANTE – VENDA DE CENTROS DE CONVENIÊNCIA
SÃO JOSÉ DOS CAMPOS – URBANOVA E JACAREÍ – VILLA BRANCA

ANEXO A

Jacareí – Villa Branca



Jacareí (SP)

Nº de Lojas	14
ABL (m^2)	1.480
Vagas de Estacionamento	57
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