

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

### INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

*Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.*

### ALERTAS

<b>Risco de</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	Perda do principal	O investimento nas cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/>	Responsabilidade ilimitada	O Fundo possui responsabilidade limitada dos cotistas, observadas as regras e procedimentos previstos no Regulamento.
	<input checked="" type="checkbox"/>	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/>	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
<b>Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático</b>		<b>A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta.</b>	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe única.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	3.000.000 (três milhões) de Cotas.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) cada.	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Sim, 25%.	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”).	Capa do Prospecto
Código de negociação	Será divulgado oportunamente ao mercado, nos termos da regulamentação vigente.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA FEEDER - RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> CNPJ: 60.513.922/0001-24 Classe de Cotas: Única	Capa do Prospecto
Administrador	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> CNPJ: 02.332.886/0001-04 Página Eletrônica: <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a>	Capa do Prospecto
Gestor	<b>TG CORE RENDA LTDA.</b> CNPJ: 48.331.232/0001-59 Página Eletrônica: <a href="https://www.tgcorerenda.com.br/">https://www.tgcorerenda.com.br/</a>	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Observada a política de investimento do Fundo, os recursos captados na Oferta serão destinados <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A da classe única do <b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA</b> , inscrito no CNPJ sob o nº 60.551.924/0001-08, observado o disposto no Prospecto.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	Fundada em 2022, a TG Core Renda Ltda. é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 20.522, de 18/01/2023, além de ser uma sociedade controlada pela holding Trinus Co, sediada em São Paulo e com filial em Goiânia (GO), mesma controladora da gestora TG Core Asset Ltda. (CNPJ: 13.194.316/0001-03). Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico em todo o Brasil, dedica seus esforços na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário.	Seção 16 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a administradora	Em 2014, a Administradora ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da Administradora. Ao longo de 2020, a Administradora robusteceu sua operação, expandindo suas atividades, passando também a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados.	Seção 16 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
<b>Risco de crédito:</b> Os ativos do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, bem como a insuficiência de garantias, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Risco de Crédito do Ativo Alvo:</b> O Ativo Alvo da Classe, e consequentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis do Ativo Alvo que compõem a carteira da Classe, o que pode afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Fatores macroeconômicos relevantes:</b> O Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando sujeito à influência das políticas governamentais. À medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, pode produzir efeitos sobre os mercados de capitais e o imobiliário.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Riscos relacionados à rentabilidade da Classe:</b> O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, dependendo, portanto, do resultado da carteira do Fundo e de sua administração.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
<b>Riscos relativos ao setor imobiliário:</b> Imóveis e os valores imobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos a condições específicas que podem afetar a capacidade de serem adquiridos, alienados, ou locados, alterando a rentabilidade do setor imobiliário na região onde os ativos estão localizados.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.	Seção 2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	5 (cinco) anos, prorrogáveis por até 1 (um) ano adicional, a critério do Gestor, caso os ativos da Classe ainda estejam em processo de desinvestimento.	Seção 16 do Prospecto
Restrições à livre negociação	As Cotas integralizadas na presente Oferta não estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário pelo público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input checked="" type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 8.2 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	N/A.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais).	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8 do Prospecto
Como será feito o rateio?	<u>Oferta Não Institucional</u> : Por ordem de chegada. <u>Oferta Institucional</u> : De forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e Administradora.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta, nos termos do art. 67, §2º da Resolução 160.	Seção 7.3 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 16 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Administradora:</b> <a href="https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html">https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html</a> (neste <i>website</i>, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</li> <li>• <b>Coordenador Líder:</b> <a href="http://www.xpi.com.br">www.xpi.com.br</a> (neste <i>website</i> clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);</li> <li>• <b>Gestora:</b> <a href="https://www.tgcorerenda.com.br/">https://www.tgcorerenda.com.br/</a> (neste <i>website</i> clicar em “Nossos Fundos”, clicar no ícone “TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada”, e então, clicar na opção desejada);</li> <li>• <b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e</li> <li>• <b>Fundos.NET, administrado pela B3:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “TG Renda Urbana Feeder - Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).</li> </ul>	Seção 5.1 do Prospecto
Quem são os coordenadores da oferta?	<b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b>	Seção 2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	N/A.	N/A
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 8.4 do Prospecto
Qual o período de reservas?	05 de maio de 2025 a 29 de maio de 2025.	Seção 5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
<b>Participação na oferta</b>		
Qual a data da fixação de preços?	15 de abril de 2025, qual seja, data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 6.4 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	02 de junho de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	04 de junho de 2025.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2 do Prospecto
Quando poderei negociar?	As Cotas serão bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento.	Seção 8.6 do Prospecto

