ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE A E DA SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 60.551.924/0001-08

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria
REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/103, EM 25/04/2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("**Resolução CVM 160**").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA,** fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("**CNPJ**") sob o nº 60.551.924/0001-08 ("**Classe**" e "**Fundo**", respectivamente), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador do Fundo ("**Administradora**"), a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, de 18 de janeiro de 2024, 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, na qualidade de gestora da carteira de ativos do Fundo ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**"), comunicam, na data deste anúncio de início ("**Anúncio de Início** o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: **(i)** 3.000.000 (três milhões) de cotas da Subclasse A ("**Subclasse A**" e "**Cotas A**"); e **(ii)** 1.000.000 (um milhão) de cotas da Subclasse B ("**Cotas B**" e "**Subclasse B**", e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, "**Cotas**") todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta) da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da classe única do Fundo ("**Emissão**", "**Oferta A**" e "**Oferta B**" e quando referidos em conjunto, a "**Oferta**", respectivamente), com preço unitário de emissão de R$ 100,00 (cem reais) ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de, inicialmente,

R$ 400.000.000,00*

(quatrocentos milhões de reais)

* observado que: **(i)** R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A ("**Montante Inicial da Oferta A**"); e **(ii)** R$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B ("**Montante Inicial da Oferta B**" e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o "**Montante Inicial da Oferta**"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta); ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no *"Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada"* ("**Ato de Aprovação da Oferta"**).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista (1) (2)(3)
1	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	25/04/2025
2	Início das apresentações a potenciais Investidores	28/04/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/05/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	29/05/2025

5	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas A	30/05/2025
6	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas B	02/06/2025
7	Data da Liquidação da Oferta das Cotas A e B	04/06/2025
8	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	22/10/2025

(1) *As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.*

(2) (3) *Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.*

DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM e da Gestora, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora: https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html** (neste *website*, selecionar "Fundos de Investimento", procurar por "TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);
- **Coordenador Líder: www.xpi.com.br** (neste *website* 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 Master – Responsabilidade Limitada" e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora: https://www.tgcorerenda.com.br/** (neste *website* clicar em "Nossos Fundos", clicar no ícone "TG Renda Urbana Master – Responsabilidade Limitada", e então, clicar na opção desejada); e
- **CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br** (neste *website* 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 Master – Responsabilidade Limitada", e, então, clicar na opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto às Instituições Participantes da Oferta ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS COTAS NÃO ESTÃO ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO REGULAMENTADO DE VALORES MOBILIÁRIOS, SENDO QUE EVENTUAL NEGOCIAÇÃO DEVERÁ SER REALIZADA EXCLUSIVAMENTE CONFORME OS PROCEDIMENTOS DA INSITUIÇÃO ESCRITURADORA.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO ANEXO AO REGULAMENTO.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, NEM SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É 25 DE ABRIL DE 2025.

COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADORA

GESTORA

CONSULTOR IMOBILIÁRIO

ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA