

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO TG EUROGARDEN MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ Nº 65.325.740/0001-43

("Fundo" ou "Classe Única")

- I. DATA, HORA, LOCAL:** Às 10:00 horas do dia 22 de maio de 2026, na sede da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Praia de Botafogo, nº 501, Bloco I, Botafogo, CEP 22290-210, na cidade e estado do Rio de Janeiro, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 29 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora").
- II. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Luiza Barros Cândido ; Secretária: Ana Paula Silveira Arantes .
- III. CONVOCAÇÃO:** Dispensada, em razão da presença dos cotistas representando a totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do §7º do art. 72 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175" e "Cotistas", respectivamente).
- IV. PRESENÇA:** Presentes os Cotistas titulares de 100% (cem por cento) de cotas emitidas pelo Fundo ("Cotas").
- V. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre a possibilidade de:
- 1) aquisição e/ou alienação, direta ou indiretamente, pelo Fundo, dos ativos devidamente descritos no Anexo I à presente Ata ("Imóveis Conflitados"), cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à **TG CORE ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03 ("Gestora"), bem como a veículos de investimentos por ele gerido ou sob sua consultoria imobiliária, assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos, tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175;
 - 2) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo (conforme definidos no regulamento do Fundo) e/ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo), não elencados no item "i" e não caracterizados como direitos reais sobre bens imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo, ofertados, emitidos, devidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas geridos ou administrados) ou por cotista que detenha mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo subscritas (ou pessoas a eles ligadas), bem como adquirir e/ou alienar Ativos-Alvo e/ou Ativos de Liquidez do Fundo, não elencados no item

“i” e não caracterizados como direitos reais sobre bens imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos-Alvo Conflitados do Fundo Master” e, quando em conjunto com os Imóveis Conflitados, simplesmente “Ativos Conflitados do Fundo Master”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo (“Critérios de Elegibilidade”), tendo em vista que tais aquisições e/ou alienações configuram potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175;

- 3) manifestação da aquiescência, quanto à permissão prévia para voto dos detentores de Cotas B que sejam sócios, diretores e empregados da Gestora, ou partes relacionadas à Gestora, bem como seus sócios, diretores e empregados, em quaisquer assembleias de cotistas do Fundo, nos termos do Art. 78, §1º, II da parte geral da Resolução da CVM nº 175, com exceção de matérias que possam configurar potencial conflito de interesses;
- 4) contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas, sobretudo controladoras, coligadas, subsidiárias e controladas da **TRINUS CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 21.009.700/0001-17 (“Trinus CO S.A.”); da **AVENIR CO PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 38.274.216/0001-18 (“Avenir CO S.A.”), para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais a classe do Fundo detenha participação societária ou em que a classe do Fundo invista por meio de operações financeiras, desde que atendidos os critérios de elegibilidade descritos neste instrumento.

Para fins desta Ata, considera-se como “Pessoas Ligadas”, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, por cotista que detenha mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo subscritas (ou pessoas a eles ligadas), de eventual consultor especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou de eventual consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “(i)” e “(ii)” acima.

Os Ativos-Alvo Conflitados do Fundo Master podem compreender: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”); (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se tratem de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“FII”); (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM nº 84, de 31 de março de 2022; (d) ações ou

cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII; (e) cotas de fundos de investimento em participações de responsabilidade limitada (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (f) cotas de outros FII de responsabilidade limitada; (g) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios de responsabilidade limitada que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (h) Letras Hipotecárias (“LH”); (i) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (j) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (k) demais ativos que sejam ou venham a ser permitidos pela legislação ou regulamentação aplicável; (l) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo Conflitado; (m) moeda nacional; (n) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “l” acima; (o) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo Conflitado; (p) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (q) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo Conflitado, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

Critérios de Elegibilidade

Para os Ativos Conflitados do Fundo Master, conforme o caso, identificados na definição acima, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i)** no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano e deverão ter prazo máximo de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo fundo.
- (ii)** possuir previsão de remuneração:
 - (a) pós-fixada; (b) pré-fixada; ou (c) indexados: (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); ou (4) por outro índice oficial.
- (iii)** o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv)** no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v)** tendo em vista a classificação do fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos ativos financeiros conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável; e
- (vi)** nos caso de CRI deverão contar, obrigatoriamente, (i) com garantia real, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de

imóveis, hipoteca de imóveis, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor; ou (ii) com aval ou fiança, constituída ou a ser constituída; sendo que, em ambos os casos; o valor das garantias deverá corresponder a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida (no momento da aquisição de tais ativos financeiros conflitados).

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverá ser observado os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (ii) os fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário objeto de investimento não pode estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999; e
- (iii) no caso de cotas de fundos de investimento, o fundo de investimento adquirido deverá ter patrimônio líquido total maior ou igual a R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais).

Para a contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A. ou da Avenir CO S.A., para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados abaixo, relativos aos ativos do fundo, seja mediante a contratação direta pelo fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pela classe do fundo, nas quais a classe do fundo detenha participação societária ou em que a classe do fundo invista por meio de operações financeiras:

- (i) a prestação de serviço deverá seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas, sendo certo que os custos de tal contratação deverão estar inclusos nos custos das operações do fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
- (ii) ser realizada due diligence periódica, do tipo Know Your Partner (KYP), com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte da Gestora.

Os serviços prestados por Pessoas Ligadas que poderão ser contratadas são:

- (i) Estruturação de Novos Negócios: inteligência de mercado, estruturação de operações financeiras, transação imobiliária e originação de novos negócios, assessoria jurídica na elaboração dos documentos da operação, bem como toda e qualquer atividade necessária para estruturação de novos ativos a serem adquiridos pelo Fundo.
- (ii) Due Diligence: auditoria contábil, jurídica, técnica imobiliária, da carteira de recebíveis, de obras, realização da análise e avaliação de imóveis dados em garantia, avaliação de garantia, análise de crédito de clientes e despachantes em geral, bem como toda e qualquer atividade necessária para

realização de auditoria prévia à aquisição de novos ativos pelo Fundo, de modo a subsidiar o processo de avaliação de tais ativos pelo Gestor.

- (iii) Gestão Imobiliária: contabilidade, controladoria, administrativo-financeiro, assessoria jurídica, governança, gestão de carteira de recebíveis, suporte e relacionamento ao cliente, coordenação de vendas, intermediação imobiliária, serviço de cobrança, registro de garantias imobiliárias, gestão de locação, gestão de terceirizados, marketing, coordenação de mobília para apartamentos (FF&E) e administração de condomínios, hotéis e shoppings centers, bem como toda e qualquer atividade necessária para o monitoramento dos ativos investidos pelo Fundo.
- (iv) Desenvolvimento Imobiliário: desenvolvimento de produtos imobiliários (loteamento, incorporação, condomínio fechados, shopping, etc), assessoria na elaboração de projetos e na obtenção das autorizações, permissões, alvarás e licenças de empreendimentos imobiliários, construção e gestão de obras, locação de máquinas e equipamentos para obras, bem como toda e qualquer atividade necessária à implantação dos empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo.
- (v) Banking e Tecnologia: desenvolvimento de softwares, serviços tecnológicos, serviços financeiros por meio de aplicativo com módulo de banking, oferta de seguros imobiliários, e automação/robotização de processos das áreas de negócio imobiliários e empreendimentos, marketplace real estate que conecta oportunidades/possibilidades imobiliárias e de gestão aos desenvolvedores regionais.

Em que pese os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação em situações conflitadas, estes serão avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, devendo ser considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável à situação conflitada em questão, não será impeditivo para a realização no investimento pela classe.

VI. DELIBERAÇÕES: Os Cotistas aprovaram, sem quaisquer restrições ou ressalvas, as matérias constantes da Ordem do Dia, acima descritas, tendo os votos proferidos pela aprovação representando 100% (cem por cento) do total de Cotas emitidas pelo Fundo.

A matéria prevista na Ordem do Dia é aprovada por quórum qualificado (maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do art. 16 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM nº 175.

VII. ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a ser tratado, a ata foi lida e aprovada pelos presentes, assinada pelo Presidente, pela Secretária da Mesa e pela Administradora.

Luiza Barros Cândido

Presidente

DocuSigned by:
Ana Paula Silveira Arantes
A75B76EE16E349A...

Ana Paula Silveira Arantes

Secretária

DocuSigned by:
Ana Paula Silveira Arantes
A75B76EE16E349A...

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

ANEXO I

Descrição dos Imóveis Conflitados para fins de deliberação quanto à aquisição dos mesmos, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo:

Identificação	UF	Município	Matrícula/RGI*
Imóvel 1	PR	Maringá	M. 87.844 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Maringá/PR
Imóvel 2	PR	Maringá	M. 94.690 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Maringá/PR
Imóvel 3	PR	Maringá	M. 64.681 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Maringá/PR
Imóvel 4	PR	Maringá	M. 63.822 do 2º Cartório de Registros de Imóveis de Maringá/PR

*As matrículas dos imóveis a serem adquiridas pelo fundo poderão corresponder: (i) às próprias matrículas expressamente listadas na tabela; (ii) quaisquer matrículas substitutas, derivadas ou vinculadas às originais em decorrência de atos registrares, incluindo, sem limitação, desmembramento, remembramento, unificação, retificação, ou consolidação, bem como (iii) quaisquer matrículas que as sucedam por atos de registro ou averbação supervenientes, desde que contenham os imóveis indicados originalmente nesta tabela.

Lista de presença de Cotistas

<u>Cotista</u>	<u>Assinatura</u>
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG EUROGARDEN FEEDER RESPONSABILIDADE LIMITADA	