

# ANÚNCIO DE INÍCIO

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

## FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 62.683.216/0001-56

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A: BR0PJZCTF027  
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS A: 6455425UN1  
CÓDIGO ISIN DAS COTAS B: BR0PJZCTF019  
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3 DAS COTAS B: 6455425UNB  
Tipo ANBIMA: Multiestratégia | Gestão Ativa  
Segmento ANBIMA: Multicategoria

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/373, EM 24 DE NOVEMBRO DE 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, conforme em vigor ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução CVM 160, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER- RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 62.683.216/0001-56 ("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, bairro Botafogo, CEP 22.290-210, 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 **WINGS ASSET LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 22.501, de 05 de setembro de 2024, com sede na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1207, CEP 74805-480, inscrita no CNPJ sob o nº 54.482.206/0001-24, 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, 3.700.000 (três milhões e setecentas mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 2.775.000 (dois milhões, setecentas e setenta e cinco mil) cotas da subclasse A da Classe ("Cotas A" e "Subclasse A", respectivamente); e (ii) 925.000 (novecentas e vinte e cinco mil) cotas da subclasse B da Classe ("Cotas B" e "Subclasse B", respectivamente, sendo as Cotas A e as Cotas B, quando referidas em conjunto, as "Cotas" e a Subclasse A e a Subclasse B, quando referidas em conjunto, as "Subclasses"), correspondentes (i) à 1ª (primeira) emissão da Subclasse A ("Oferta A"); e (ii) à 1ª (primeira) emissão da Subclasse B ("Oferta B"), ao preço de emissão de (i) R\$ 100,00 (cem reais), para as Cotas A ("Preço de Emissão das Cotas A"), e (ii) 100,00 (cem reais), para as Cotas B ("Preço de Emissão das Cotas B") e, quando em conjunto com o Preço de Emissão das Cotas A, o "Preço de Emissão", realizadas nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 175" e "Emissão", respectivamente, sendo, ainda, a Oferta A e a Oferta B, quando referidas em conjunto, a "Oferta"), perfazendo o montante de, inicialmente,

**R\$ 370.000.000,00\***

(trezentos e setenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

\*calculado com base no Preço de Emissão, observado que: (i) R\$ 277.500.000,00 (duzentos e setenta e sete milhões e quinhentos mil reais) é o montante inicial da Oferta A ("Montante Inicial da Oferta A"); e (ii) R\$ 92.500.000,00 (noventa e dois milhões e quinhentos mil 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 Instrumento de Constituição do Fundo, definido abaixo); ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo, conforme versão vigente aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada", celebrado em 10 de setembro de 2025 ("Instrumento de Constituição do Fundo"), conforme alterado.

### CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	24/11/2025
2	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse B	28/11/2025
3	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas da Subclasse A	01/12/2025
4	Data da Liquidação da Oferta	18/12/2025
5	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	Em até 180 dias da divulgação deste Anúncio de Início

<sup>(1)</sup> 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.

<sup>(2)</sup> 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.

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA  
IMOBILIÁRIA MASTER - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

## DIVULGAÇÃO DOS DOCUMENTOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela **B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - B3**, nos *websites* indicados abaixo:

**Administradora:** <https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/index.html> (neste *website*, selecionar “Fundos de Investimento”, procurar por “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br](http://www.xpi.com.br) (neste *website*, clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida clicar em “Oferta Pública Primária de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão da Classe Única de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

**Gestora:** <https://www.wingsasset.com.br> (neste *website*, clicar em “Nossos Fundos”, clicar no ícone “Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada”, e então, clicar na opção desejada);

**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 “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e

**Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (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 “Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Master - Responsabilidade Limitada”, selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

## INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto aos Ofertantes, ao Coordenador Líder à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

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

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER A COTA TERÁ SUAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO EXCLUSIVAMENTE PELA ADMINISTRADORA E PELO COORDENADOR LÍDER, CONFORME PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR ESTES, AS QUAIS SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 APÓS A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, OBSERVADO QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS, EM RAZÃO DO PÚBLICO-ALVO DAS SUBCLASSES. TAMBÉM NÃO SERÁ ATRIBUÍDO AOS INVESTIDORES RECIBO PARA AS COTAS COM DIREITO AO RECEBIMENTO DE QUAISQUER RENDIMENTOS SOBRE O VALOR EVENTUALMENTE PAGO A TÍTULO DE PREÇO DE INTEGRALIZAÇÃO. NOS TERMOS DO ARTIGO 86, INCISO II, ALÍNEA (A), DA RESOLUÇÃO CVM 160, DECORRIDOS 6 (SEIS) MESES DA DATA DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, AS COTAS PODERÃO SER NEGOCIADAS LIVREMENTE ENTRE OS INVESTIDORES QUALIFICADOS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 12 DA RESOLUÇÃO CVM 30.

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 ANÚNCIO DE INÍCIO.

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.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 24 de novembro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA



**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO WINGS RENDA  
IMOBILIÁRIA MASTER - RESPONSABILIDADE LIMITADA**

