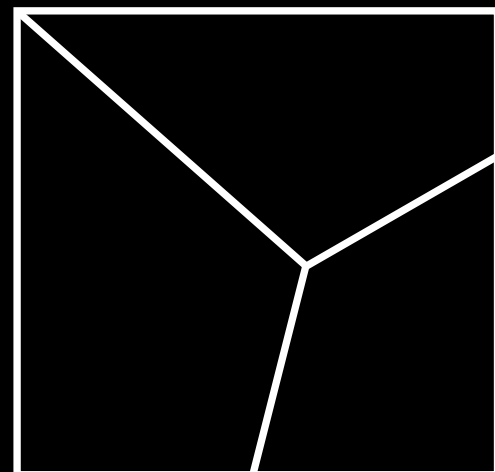




WGRI
FEEDER



**RELATÓRIO GERENCIAL FII
WINGS RENDA IMOBILIÁRIA
FEEDER**

DEZEMBRO - 2025

INFORMAÇÕES GERAIS

CNPJ: 62.739.410/0001-06

Início do Fundo: 02/12/2025

Classificação ANBIMA: Multiestratégia - Gestão Ativa

Quantidade de Emissões: 1

Cotas Emitidas: 2.775.000

Público-Alvo: Investidores em Geral

Prazo de Duração: 5 anos + 2 anos de desinvestimento¹

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestor: Wings Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Taxa de Administração² | Gestão: R\$ 13.000,00 a.m.| Não há

Taxa de Performance: Não há

Divulgação de Rendimentos: Dia útil anterior ao pagamento

Pagamento de Rendimentos: até o 10º dia útil

¹Conforme Apêndice A do Regulamento.

²Inclui taxa de administração, controladoria e custódia.

Tributação: Pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total do fundo, desde que o fundo possua, no mínimo, 100 cotistas e suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa e/ou mercado de balcão organizado (Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/2023), são isentas de IR nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% sobre eventuais ganhos com a venda da cota.

OBJETIVO DO FUNDO

O FII Wings Renda Imobiliária Feeder (“FII Feeder”, ou “Fundo”) tem por objetivo Proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio da aplicação de, no mínimo, 95% de seu patrimônio em cotas da subclasse A (Sênior) do FII Wings Renda Imobiliária Master – Responsabilidade Limitada (“FII Master”). Para mais informações, acesse o Regulamento do Fundo [\(clikando aqui\)](#).

DESCRIÇÃO

Neste Relatório Gerencial, buscamos compilar o máximo de informações úteis, importantes e necessárias para bem embasar a tomada de decisão de cada investidor.

Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

Agradecemos a confiança e ficamos à disposição pelo nosso canal de RI: ri@tgcore.com.br.

RESUMO DO MÊS

Resultados de Dezembro

É com satisfação que apresentamos o primeiro Relatório Gerencial do FII Wings Renda Imobiliária Feeder (“FII Feeder”, ou “Fundo”), novo fundo imobiliário da Wings Asset (“Gestora”), uma gestora criada por meio da parceria do Grupo Trinus.Co, grupo controlador da TG Core Asset, com o Grupo Carnaúba.

O Fundo investe exclusivamente na Cota Sênior do FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”). O detalhamento da estrutura pode ser consultado ao longo deste relatório.

1ª Oferta

A primeira emissão do FII Feeder foi liquidada no dia 02 de dezembro, a qual captou R\$ 277,50 milhões. A alocação na Cota Sênior do FII Master, em razão dos trâmites burocráticos necessários para a aprovação do investimento, ocorreu no dia 18 de dezembro.

Durante o período entre os dias 02 e 18, os recursos foram aplicados em fundos de renda fixa com liquidez diária, utilizados como mecanismo de zeragem. Esses ativos possuem rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI — e líquida de, aproximadamente, 77% do CDI, considerando o imposto de renda incidente no investimento.

A liquidação da oferta do FII Master ocorreu no dia 18 de dezembro, data em que o FII Feeder realizou o aporte na Cota Sênior. Neste mesmo dia, as Cotas Seniores apresentaram remarcação de 3% referente ao prêmio inicial conforme descrito em regulamento do FII Master. A partir desse momento, o patrimônio do Fundo passou a ser remunerado com base na rentabilidade alvo pré-definido da Cota Sênior do FII Master, sendo o equivalente a IPCA + 10,26% ao ano.

Total Return¹ | Mês

3,84%

57,24% a.a.

Total Return¹ 12M⁴

3,84%

57,24% a.a.

Quantidade de Ativos³

14

Rendimento | Mês (R\$/cota)

0,77

12M⁴: 0,77

Dividend Yield

0,74%

DY Gross Up⁶: 0,87%

Número de Cotistas

6.485

Patrimônio FII Feeder (R\$)

288,17 MI

103,84 por cota

Patrimônio Consolidado FII Master³ (R\$)

370,88 MI

Razão de Subordinação³

25%

¹Considera a variação da cota+distribuição de rendimentos.

²A estrutura de remuneração da Cota Sênior considera o IPCA com defasagem de dois meses (“M-2”).

³Dado relativo ao FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”).

⁴Acumulado dos últimos 12 meses.

⁵Os rendimentos do FII Wings Renda Imobiliária Feeder são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23), Dessa forma, ao avaliar o investimento no Fundo em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

RESUMO DO MÊS

A combinação dessa rentabilidade alvo com a remarcação inicial de 3% resultará, ao final do período de investimento, em uma expectativa de rentabilidade de IPCA + 10,50% a.a., isenta¹ de impostos para o cotista do FII Feeder.

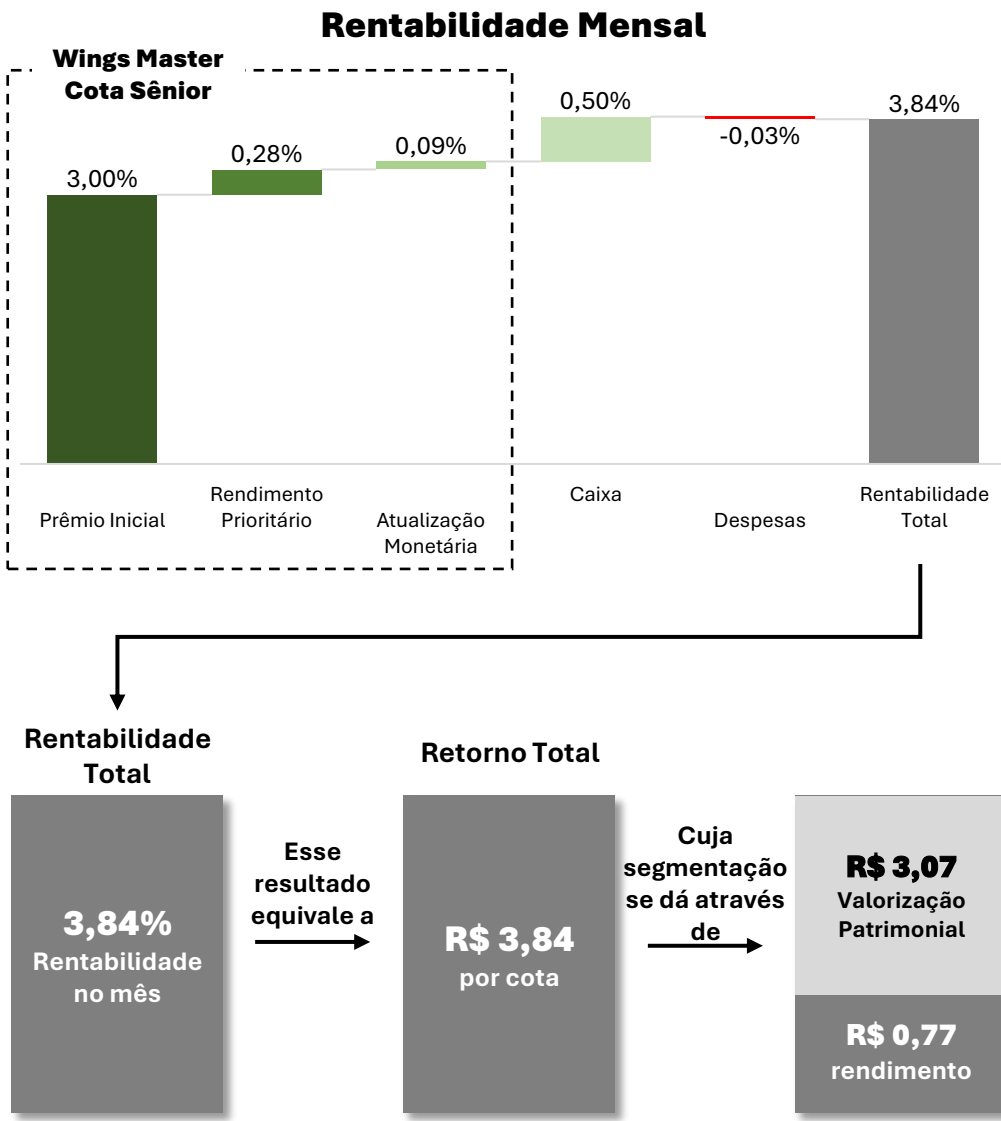
É importante destacar que a estrutura de remuneração da Cota Sênior considera o IPCA com defasagem de dois meses (“M-2”). Portanto, em dezembro, foi considerado o índice de outubro, que registrou variação de 0,09%.

Importante ressaltar também que os custos decorrentes da Oferta, tanto do FII Master quanto do FII Feeder, foram integralmente arcados pelo cotista subordinado do FII Master.

Nos nove dias úteis que precederam a liquidação do FII Master, a Gestão realizou a aquisição de 8 operações de crédito, totalizando um desembolso de R\$ 90,34 milhões, ou 32% do volume captado na Sênior. Adicionalmente, foi efetuada a integralização da SPE 1 Hotel, que será destinada ao desenvolvimento do Hotel Anantara. Ambas as operações encontram-se detalhadas na seção “Monitoramento de Ativos”.

Apesar do alto volume de CRIs adquirido no mês, boa parte ocorreu após a data de pagamento de PMT. Devido a esse fator, neste primeiro mês, as receitas do FII Master foram provenientes majoritariamente de fundos de renda fixa, que possuem o objetivo de zeragem dos recursos disponíveis em caixa. Em razão disso, a geração de resultados do FII Master ficou abaixo do seu potencial, o que será normalizado ao longo dos próximos meses. Como consequência, houve pequeno acúmulo de rendimento prioritário no valor patrimonial da Cota Sênior, no montante de R\$ 0,02 por cota, valor que será distribuído nos próximos meses.

No mês, o FII Wings Renda Imobiliária Feeder registrou retorno total de R\$ 3,84 por cota, o que corresponde a uma rentabilidade total² de 3,84%. No dia 14 de janeiro foi divulgado a distribuição de R\$ 0,77 por cota, o que representa um *dividend yield* de 0,74%. Reforçamos que a rentabilidade elevada no mês foi decorrente do prêmio inicial da Cota Sênior, conforme previsto em regulamento. Os fatores que contribuíram para o desempenho no mês podem ser visualizados no gráfico a seguir.



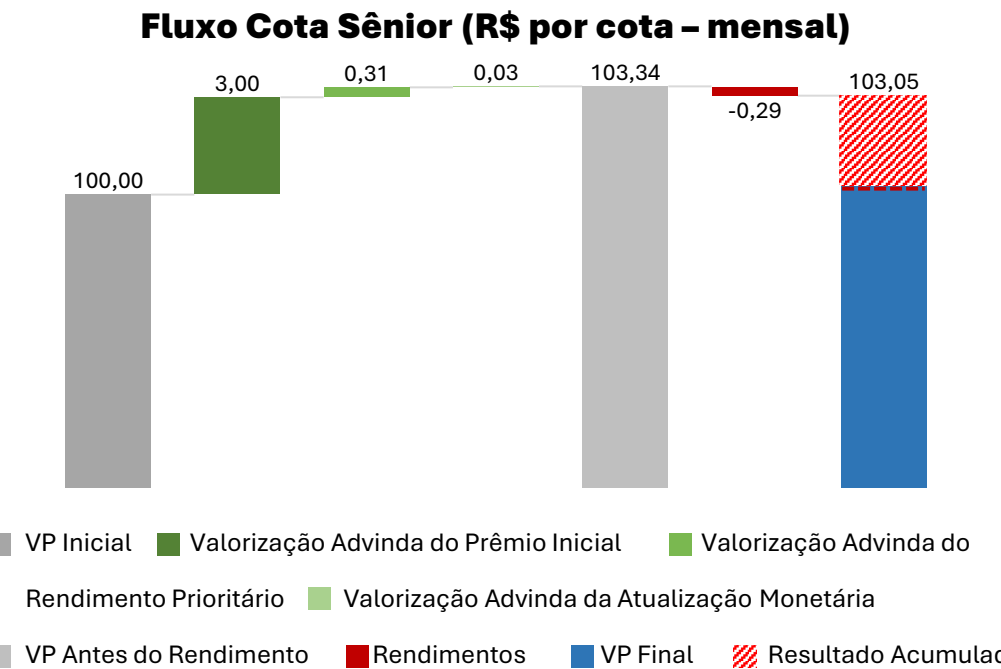
O FII Feeder encerrou o mês com o portfólio composto 99,52% por cotas seniores do FII Master e 0,48% em cotas de fundos de renda fixa.

Neste primeiro Relatório Gerencial, consideramos

importante apresentar novamente a estrutura do Fundo e os principais aspectos da operação. Embora esses temas tenham sido amplamente abordados durante as apresentações de *roadshow*, entendemos que é relevante reforçá-los neste documento, disponível na próxima página.

A partir do próximo relatório, essa explicação estará consolidada na seção fixa intitulada “Características do Fundo”, que será posicionada após a seção “Detalhamento de Ativos”, com o objetivo de facilitar o acesso e a consulta sempre que necessário por parte dos investidores.

Não deixe de conferir também a seção “Estratégia de Alocação”, em que abordamos melhor a respeito da Tese de Investimento do FII Master.



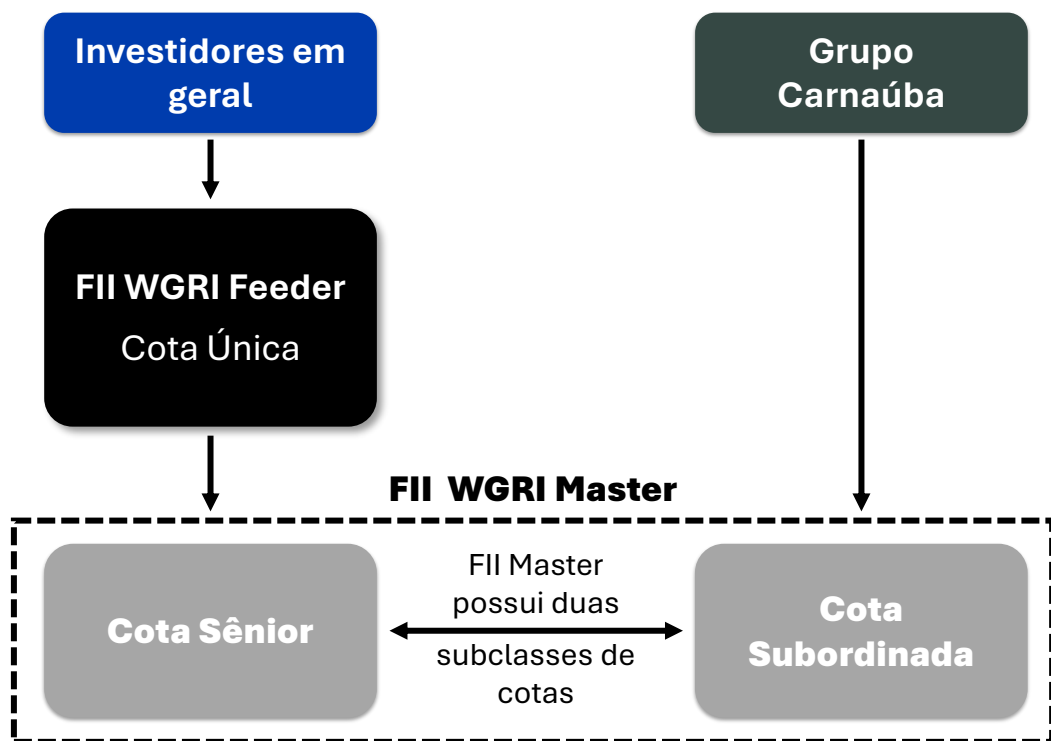
¹Os rendimentos do FII Wings Renda ImobiliáriaFeeder são isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei 11.196/05 e alterada pela Lei 14.754/23), Dessa forma, ao avaliar o investimento no Fundo em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento. ²Rentabilidade total: Rendimento + Valorização Patrimonial.

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

Estrutura da Operação

A estrutura foi desenhada de forma que os investidores em geral investem no FII Wings Renda Imobiliária Feeder, que, por sua vez, investe exclusivamente na Cota Sênior do FII Wings Renda Imobiliária Master.

Já o Grupo Carnaúba, ou empresas do seu controle, recebeu Cotas Subordinadas do FII Wings Renda Imobiliária Master.



Estrutura do FII Master

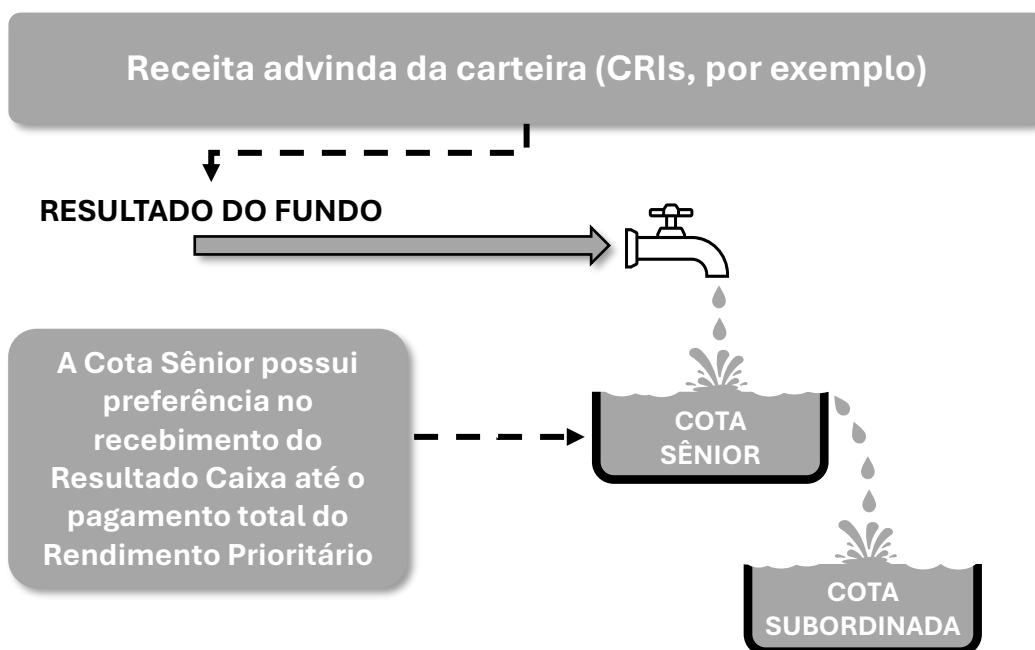
O FII Wings Renda Imobiliária Master possui duas subclasses de cotas, sendo a Cota Sênior objeto de investimento exclusivo do FII Feeder.

Na data de liquidação do FII Master, a Cota Sênior recebeu um prêmio inicial de 3% sobre o volume integralizado, e, adicionalmente, possui rentabilidade alvo pré-definida de IPCA + 10,26% ao ano, compõe a expectativa de rentabilidade total líquida para os investidores do FII Feeder de IPCA+10,50% a.a.

A expectativa é de que a Cota Sênior receba mensalmente um “Rendimento Prioritário” equivalente a 10,26% a.a., além de registrar valorização patrimonial decorrente da correção monetária atrelada ao IPCA.

O FII Master possui prazo determinado de 5 anos, prorrogáveis por mais dois, prazo em que o Gestor terá para devolução da totalidade do capital investido corrigido pela inflação.

Preferência de Recebimento



Razão de Subordinação

Em decorrência da estrutura de subordinação do FII Master, a Cota Subordinada funciona como um “colchão de segurança” para a Cota Sênior na proporção de 25%¹.

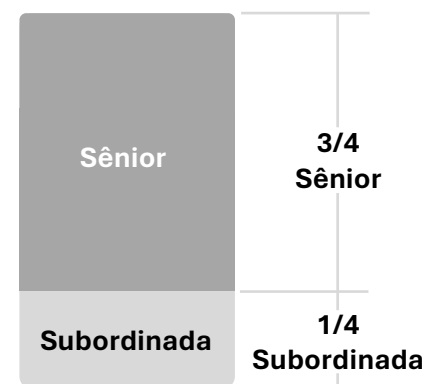
Valor inicial das Cotas Subordinadas

R\$ 92,50 milhões

Patrimônio inicial do FII Master

R\$ 370,00 milhões

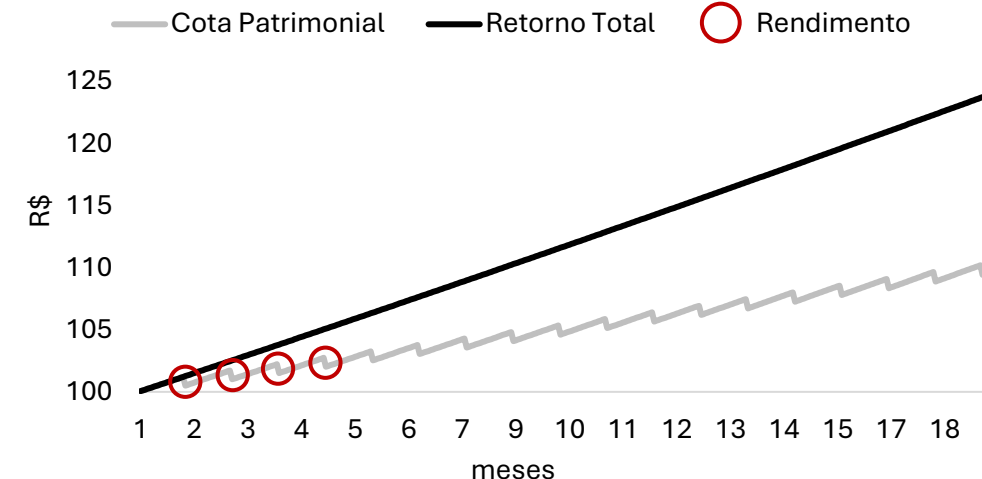
= 25%



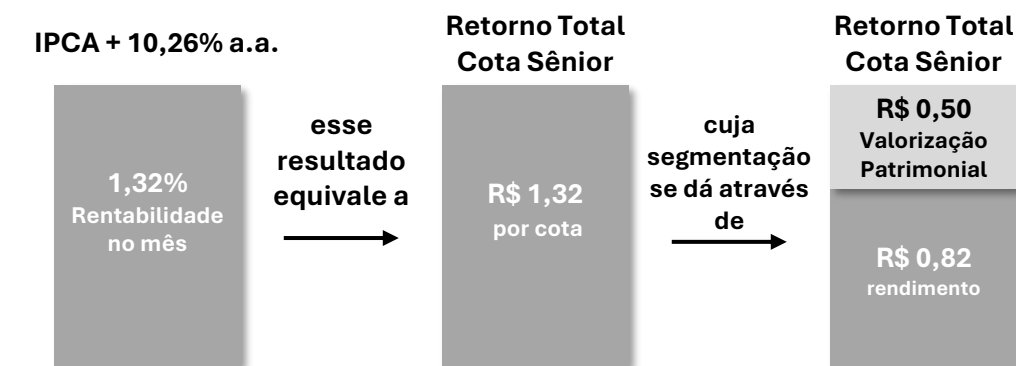
¹Valor de subordinação inicial.

Comportamento Teórico da Cota Sênior

Como mencionado, a Cota Sênior possui rentabilidade alvo pré-fixada de IPCA + 10,26% ao ano. Portanto, a rentabilidade diária reflete a variação do IPCA — com defasagem de dois meses (“M-2”) — acrescido de 10,26% ao ano. A parcela de 10,26% ao ano é paga mensalmente ao seu único investidor, o FII WGRI Feeder, a título de rendimento prioritário, enquanto a parcela do IPCA é diariamente incorporada ao patrimônio da subclasse, fazendo com que a sua cota patrimonial tenha trajetória crescente ao longo do tempo.



Em um exemplo com cota inicial de R\$ 100,00 e uma inflação de 0,50% em um mês de 21 dias úteis, o investidor teria um retorno total de R\$ 1,32 por cota, sendo R\$ 0,50 relativos à valorização patrimonial (*accrual* da inflação) e R\$ 0,82 de dividendos (rendimentos prioritários).



A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Conforme mencionado no início do relatório, em dezembro foi realizada a aquisição de 8 operações de crédito, totalizando R\$ 90,34 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 12,75% ao ano, conforme operações descritas abaixo.

R\$ 19,82 milhões do CRI Massangano 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do empreendimento Residencial Massangano, loteamento localizado na cidade de Petrolina (PE). O empreendimento é composto por 2.409 unidades e possui um VGV estimado de R\$ 90,56 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóvel; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 20,84 milhões do CRI Unique Humberto Parentes 1ª e 2ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Unique Humberto Parentes, incorporação vertical localizada em Teresina (PI). O empreendimento será composto por duas torres, que, juntas, possuem 175 unidades totalizando um VGV de R\$ 114,81 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóvel; (v) fundo de obras; (vi) fundo de despesas; e (vii) fundo de reserva.

R\$ 7,10 milhões do CRI Horizonte Park 1ª Série Única,

com remuneração de IPCA + 15,66% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Horizonte Park, loteamento aberto localizado em Santarém (PA). O empreendimento será composto por 1.046 lotes totalizando um VGV de R\$ 127 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 14,41 milhões do CRI Green Park 1ª, 2ª, 3ª e 4ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação é lastreada nos créditos oriundos do empreendimento Green Park, loteamento localizado na cidade de Bacabal (MA). O empreendimento é composto por 1.261 lotes e possui um VGV de R\$ 57,77 milhões. Como garantias, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) coobrigação; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) alienação fiduciárias de quotas; e (v) fundo de reserva.

R\$ 11,40 milhões do CRI Páteo Boa Vista 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Páteo Boa Vista, incorporação vertical localizada na cidade de Presidente Prudente (SP). A incorporação é composta por 174 unidades, possui um VGV total de R\$ 72,92 milhões, e as obras estão previstas para serem entregues em dezembro de 2025. Como garantia, foram pactuadas: (i) fiança; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) alienação fiduciária de imóveis; (v) fundo de despesas; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de obras.

R\$ 10,98 milhões do CRI Torres de Paris 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª Séries Únicas, com remuneração de IPCA + 12,68%

a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Torres de Paris, incorporação vertical residencial e comercial localizada na cidade de Nova Mutum (MT). O empreendimento é composto por 92 unidades residenciais e 6 comerciais, resultando em um VGV de R\$ 43,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de imóvel; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) aval; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 5,79 milhões do CRI Uniq 1ª Série Sênior e 2ª Série Mezanino com remuneração de, respectivamente, IPCA + 10,50% a.a. e IPCA + 13,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras de uma incorporação horizontal localizada em Goiânia (GO). O empreendimento será composto por 75 unidades, somando um VGV total de R\$ 87,61 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval; (iv) fundo de reserva; (v) alienação fiduciária de imóvel; e (vi) fundo de obras.

*CRI com série única corresponde a um CRI que não possui subdivisão em classes, como classe sênior e classe subordinada.

DADOS GERENCIAIS

Resultados FII Master

	DEZ-25
1. Entradas Operacionais	822.729
1.1. Crédito	181.976
1.2. Equity	0
1.3. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	640.753
2. Despesas	0
2.1. Taxa de Administração	0
2.2. Taxa de Gestão	0
2.3. Outras Despesas ¹	0
3. Resultado – Caixa (1) – (2)	822.729
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,2965
Resultados Cota Sênior	
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos ²	9.277.801
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	3,3434
4.1.1. Rendimento Prioritário	0,3106
4.1.2. Correção Monetária	0,0327
4.1.3. Prêmio Inicial	3,0000
5. Rendimento Distribuído	804.750
5.1. Rendimento por cota	0,2900
6. Resultado Acumulado no período (4) - (5)	8.473.051
6.1. Resultado Acumulado no período por cota (4.1) - (5.1)	3,0534
7. Resultado Acumulado não Distribuído	8.473.051
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	3,0534
7.1.1. Rendimento Prioritário Acumulado não Distribuído por Cota	0,0206
7.1.2. Correção Monetária Acumulada não Distribuída por Cota	0,0327
7.1.3. Prêmio Inicial Acumulado não Distribuído por Cota	3,0000

Resultados FII Feeder

	DEZ-25
1. Entradas Operacionais	2.216.225
1.1. FII Wings Renda Imobiliária Master – Cota Sênior	804.750
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	1.411.475
2. Despesas	0
2.1. Taxa de Administração	0
2.2. Taxa de Gestão	0
2.3. Outras Despesas ¹	0
3. Resultado – Caixa (1) – (2)	2.216.225
3.1. Resultado Caixa por cota	0,7986
4. Rendimento Distribuído	2.136.750
4.1. Rendimento por cota	0,7700

¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. ²Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).



GLOSSÁRIO

¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master ("FII Master")

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Média de Juros

12,75% a.a.

+ Inflação

Razão de Fluxo Mensal

156%

Razão de Saldo Devedor

160%

LTV

51%

Duration (anos)

2,58

Vendas

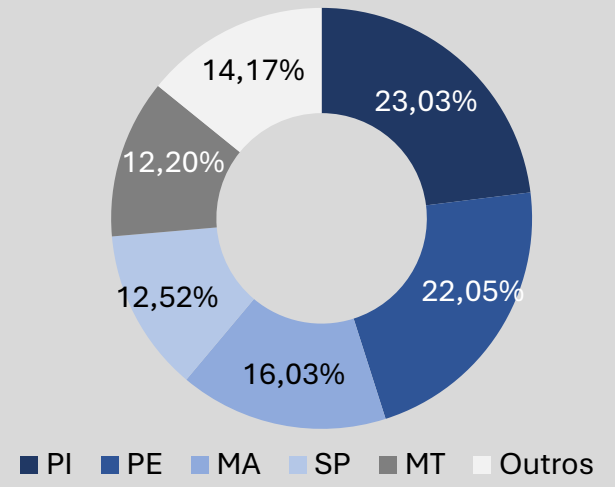
75%

Obras

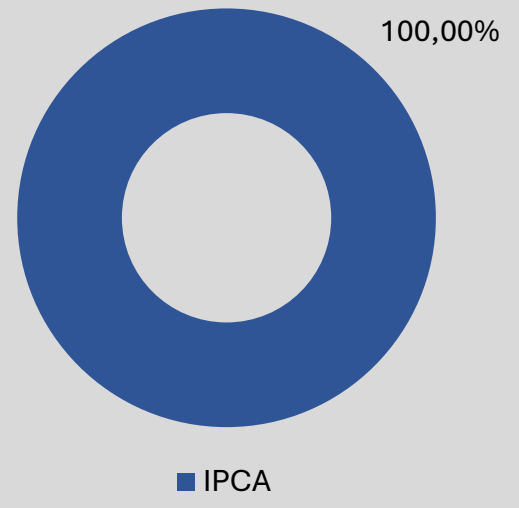
74%

Distribuição da Carteira de Crédito

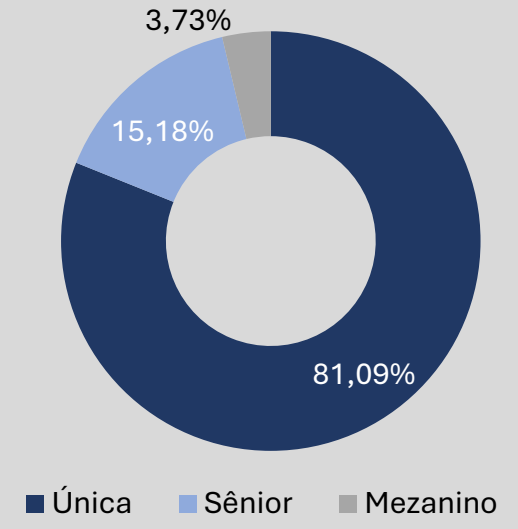
Por Localização



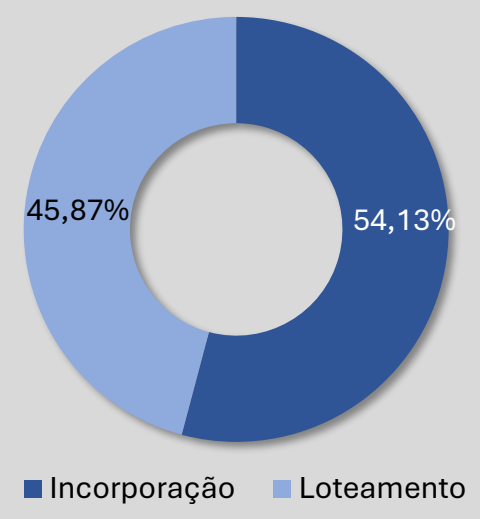
Por Indexador



Por Classe



Por Tipologia



¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master ("FII Master")

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Taxa Real de Juros	Subordinação	% PL	Valor de Mercado (R\$)	RFM	RSD	LTV	Duration (anos)	% Obras	% Vendas
1	Unique Humberto Parentes	Teresina	PI	Incorporação	Leverage	IPCA	13,00%	Única	5,74%	20.848.512	n/a	n/a	52%	2,00	61%	63%
2	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Virgo	IPCA	12,68%	Única	5,50%	19.963.901	152%	120%	43%	4,02	99%	82%
3	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Virgo	IPCA	12,00%	Única	4,00%	14.511.759	167%	131%	42%	3,59	100%	84%
4	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Virgo	IPCA	12,00%	Sênior	3,12%	11.339.175	n/a	n/a	60%	1,42	74%	58%
5	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	3,04%	11.042.329	n/a	n/a	59%	1,18	100%	84%
6	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	1,94%	7.050.338	143%	335%	46%	3,72	34%	76%
7	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Mezanino	0,93%	3.371.097	n/a	n/a	70%	0,76	40%	88%
8	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,50%	Sênior	0,66%	2.406.057	n/a	n/a	61%	0,77	40%	88%
Total							12,75%		24,93%	90.533.167	156%	160%	51%	2,58	74%	75%

Equity

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	% PoC
9	Hotel Anantara	Cruz	CE	4,59%	0%

Terrenos

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL
10	1	Cruz	CE	14,40%
11	2	Cruz	CE	3,39%
12	3	Cruz	CE	3,14%
13	4	Cruz	CE	2,48%
14	5	Cruz	CE	2,07%

Fundo de Renda Fixa

Ativo	% PL
OT SOBERANO FIRF REF DI	45,01%

¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - CRÉDITO

Green Park	Descrição	Garantias
	Localização Bacabal (MA) Segmento: Loteamento Vencimento: 19/02/2035 Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª (Única) IF: 23B0330159/ 23B0330160/ 23B0330161 e 23B0330162	Fiança Coobrigação Fundo de Reserva Alienação Fiduciária de Quotas Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Fiança

Coobrigação

Fundo de Reserva

Alienação Fiduciária de Quotas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Horizonte Park	Descrição	Garantias	
	Localização	Santarém (PA)	Aval
	Segmento:	Loteamento	Fundo de Obras
	Vencimento:	24/07/2035	Fundo de Reserva
	Série:	1ª (Única)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
	IF:	25G4316892	Alienação Fiduciária dos imóveis
		Alienação Fiduciária de Quotas	

Aval

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária dos imóveis

Alienação Fiduciária de Quotas

Massangano	Descrição	Garantias
	Localização Petrolina (CE) Segmento: Loteamento Vencimento: 20/12/2034 Série: 1ª, 2ª, 3ª e 4ª (Única) IF: 22L0343475/ 22L0344492/ 22L0344525 e 22L0344564	Aval Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária de Imóvel Alienação Fiduciária de Quotas Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obras

Aval

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária de Imóvel

Alienação Fiduciária de Quotas

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Fundo de Obras

Páteo Boa Vista	Descrição	Garantias
	Localização Presidente Prudente (SP) Segmento: Incorporação Vencimento: 22/07/2027 Série: 2ª, 3ª, 4ª e 5ª (Sênior) IF: 24F1584244/ 24F1584241/ 24F1584243 e 24J6528675	Fundo de Obras Fundo de Despesas Fiança dos Sócios Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

Fundo de Obras

Fundo de Despesas

Fiança dos Sócios

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária dos imóveis

Alienação Fiduciária de Quotas

Torres de Paris	Descrição	Garantias
	Localização Nova Mutum (MT) Segmento: Incorporação Vencimento: 15/04/2027 Série: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª e 5ª (Única) IF: 23J1135495/ 23J1135548/ 23J1135553/ 23J1135558 e 23J1135622	Aval Fundo de Reserva Fundo de Obras Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

Aval

Fundo de Reserva

Fundo de Obras

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária dos imóveis

Alienação Fiduciária de Quotas

Uniq	Descrição	Garantias
	Localização Goiânia (GO) Segmento: Incorporação Horizontal Vencimento: 21/11/2028 Série: 1ª (Sênior) e 2ª (Mezanino) IF: 24K3051531/ 24K3106577	Aval Fundo de Obras Fundo de Reserva Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

Aval

Fundo de Obras

Fundo de Reserva

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária dos imóveis

Alienação Fiduciária de Quotas

Unique Humberto Parentes	Descrição	Garantias
	Localização	Aval
	Segmento:	Fundo de Obra
	Vencimento:	Fundo de Reserva
	Série:	Fundo de Despesas
	IF:	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
		Alienação Fiduciária dos imóveis
		Alienação Fiduciária de Quotas

Aval

Fundo de Obra

Fundo de Reserva

Fundo de Despesas

Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Alienação Fiduciária dos imóveis

Alienação Fiduciária de Quotas

¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - EQUITY



Hotel Anantara

Localização

Preá (CE)

Hotel

34 Bangalôs
& 36 Suítes

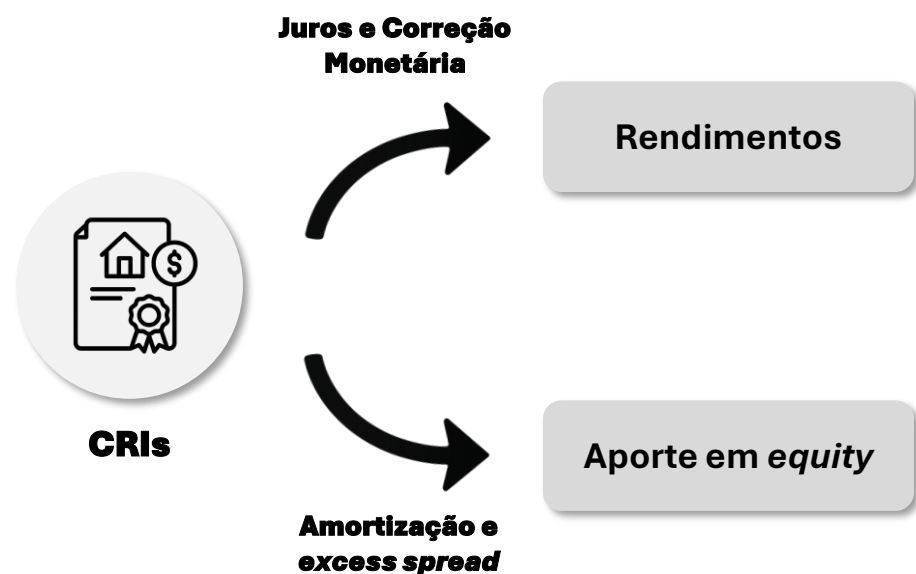
Previsão de Inauguração

Jul/2028

¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

Tese de Investimento

O FII Wings Renda Imobiliária Master tem como objetivo investir, preponderantemente, em um portfólio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs). Os juros e correção monetária recebidos, pelo FII Master, servirão para compor o lucro caixa e, consequentemente, os rendimentos pagos mensalmente aos investidores, enquanto as amortizações serão utilizadas no aporte para o desenvolvimento de ativos de *equity* (hotéis).



CRIs

A estratégia de investimento em CRIs envolve a alocação de recursos em ativos que apresentam, predominantemente, risco principal originado de um projeto imobiliário. Isso é, ativos que busquem financiar o término de obras de empreendimentos imobiliários residenciais, como loteamentos e incorporações, e que possuem fluxo de caixa proveniente das vendas de unidades imobiliárias do projeto como principal garantia (mas não a única) do

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO¹

pagamento da dívida. Outra vertente desse tipo de ativo são os CRIs que buscam realizar a antecipação do fluxo de recebíveis de um projeto imobiliário que já não possui mais obras, mas que mantém uma carteira de recebíveis considerável devido ao financiamento direto ao comprador final das unidades imobiliárias por parte do incorporador.

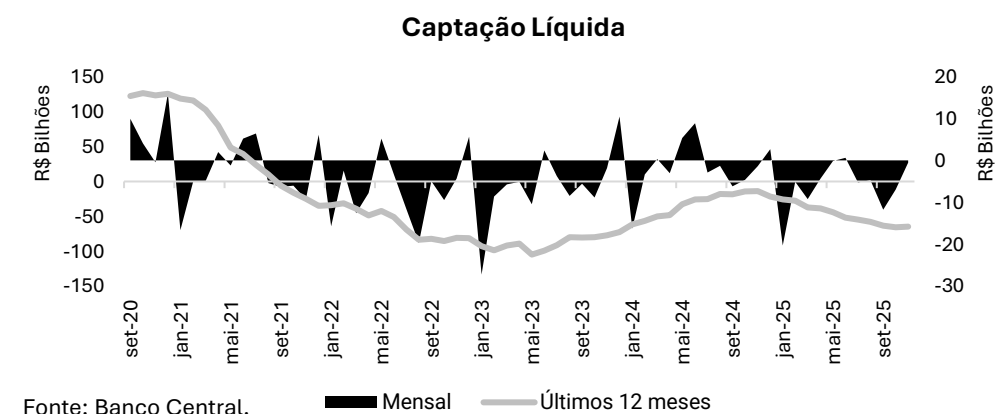
A tese de investimento em CRIs está fundamentada nos fatores:

(i) Redução da captação líquida do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE):

A poupança (SBPE), que historicamente foi o principal meio de financiamento imobiliário, vem sofrendo resgates nos últimos anos.

Ano	Captação Líquida (R\$ bi)
2023	-72,39
2024	-21,72
2025	-67,46

Fonte: Banco Central.

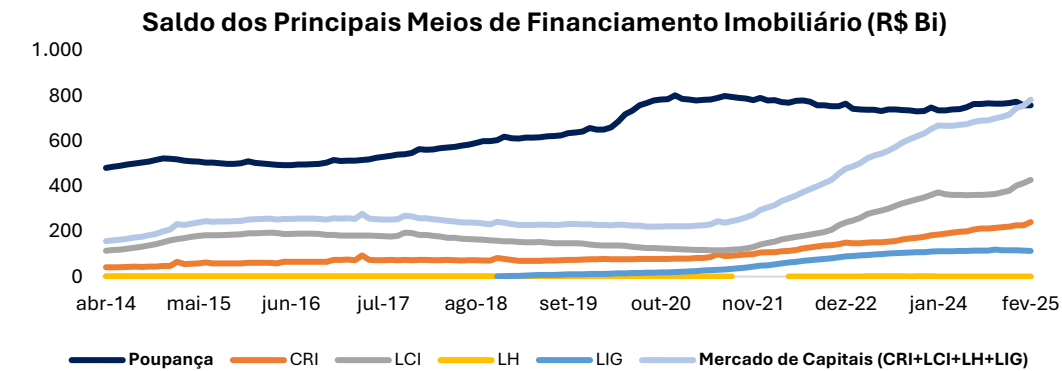


Fonte: Banco Central.

(ii) Mercado de Capitais como destaque no financiamento imobiliário:

O Mercado de Capitais (CRI, LCI, LH e LIG) se tornou o principal meio de financiamento imobiliário em 2025. Segundo o Banco Central, o saldo do Mercado de

Capitais atingiu o montante de R\$ 782 bilhões enquanto o SBPE registrou a marca de R\$ 757 bilhões.



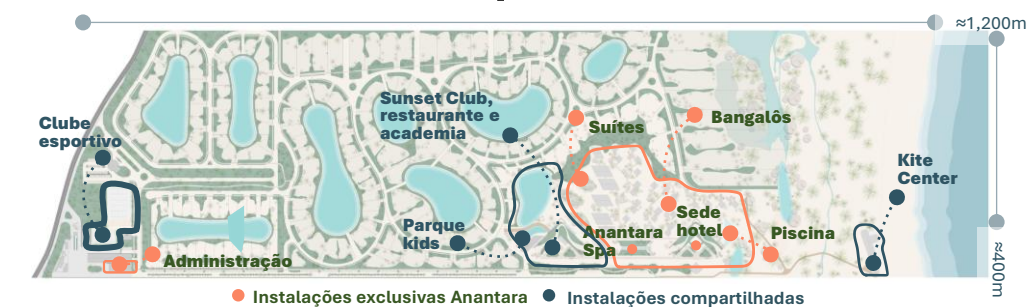
Fonte: Banco Central.

Equity

Como parte de sua estratégia de investimento, o FII Wings Renda Imobiliária Master realizará a integralização de um ativo em fase de desenvolvimento. O projeto em questão é o Anantara Resort, localizado na cidade de Cruz (CE), próximo a Jericoacoara. O resort contará com 34 bangalôs e 36 suítes, além de diversas comodidades, como spa, restaurante, quadras esportivas e Kite Club. O hotel faz parte da marca Anantara, segmento de ultra-luxo do grupo Minor, que possui 60 hotéis distribuídos em 25 países.



Masterplan Anantara



¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master ("FII Master")

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO¹

A região selecionada para o desenvolvimento do Anantara Resort foi fundamentada nos fatores:

(i) Hospitalidade: Potencial de aumento no volume de turistas nos próximos anos



Atualmente a região possui:

- Baixa oferta hoteleira e residencial já para a demanda atual, especialmente para faixas de renda maiores;
- Baixa oferta de serviços de qualidade, como restaurantes, lazer etc.;
- Bandeiras hoteleiras de primeira linha interessadas em se estabelecer na região.

(ii) Turismo: Potencial de crescimento para acompanhar a demanda



- Em 2024, o parque nacional de Jeri recebeu mais de 1,5M de visitantes;
- No mesmo ano, o Consórcio Dunas venceu o leilão de concessão do parque nacional de Jeri (previsão de mais de R\$ 1B em investimentos em 30 anos).

(iii) Experiência: Um dos melhores lugares do mundo para *kitesurfing*



Condições propícias para o esporte:

- Temperatura da água entre 26-28°C;
- Vento constante de 20-35 nós, *cross-onshore* e temporada de 7 meses por ano;
- Costa muito extensa para prática de *downwind*;
- Já abriga grandes competições mundiais: PKRA e GKA.

(iv) Aeroporto: inaugurado em 2017, apresenta-se como vetor de crescimento e potencializa o desenvolvimento da região.

- Voos domésticos diretos diários de grandes destinos nacionais (~3h de voo de SP, por exemplo);
- Voos internacionais diretos estão previstos para serem iniciados.



¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master ("FII Master")

QUEM SOMOS

A Gestora

JOINT VENTURE



GRUPO CARNAÚBA



A Wings Asset é uma joint venture entre duas empresas com histórico de atuação no mercado imobiliário.

A **TG Core Asset** é uma gestora do Grupo Trinus.Co, que possui mais de 10 anos de atuação com foco no mercado imobiliário. A Gestora possui uma equipe composta por sócios e executivos com vasta experiência nos setores imobiliário e financeiro.

O Grupo Trinus atua no fornecimento de serviços financeiros e imobiliários utilizando tecnologia para potencializar seus parceiros. O foco principal é a atuação em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas em todo o país, fornecendo acesso a capital e boas práticas de governança e gestão. Esse apoio é fundamental para auxiliar empreendedores imobiliários regionais em seus negócios, promovendo o desenvolvimento econômico e social de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais.

Dessa forma, graças ao recurso proveniente dos investidores de fundos imobiliários, o Grupo Trinus contribui para geração de empregos, renda, infraestrutura e habitação nessas regiões.



+ R\$ 4,8 BI
sob Gestão



+350
Ativos Imobiliários



+200 Mil
Cotistas



Presença em
25 Estados

O **Grupo Carnaúba** atua no ramo de desenvolvimento imobiliário com a compra de terras para desenvolvimento e comercialização de loteamentos, títulos de multipropriedades, hotéis e estabelecimentos comerciais.

Equipe sênior multidisciplinar: sócios com experiência relevante e complementar no setor imobiliário.

+ R\$ 350 milhões captados para empreendimentos imobiliários.

+ 60 pessoas fazem parte do time do Grupo Carnaúba

Founders:



Julio Capua

Co-Founder & CFO na XP Inc. –
Fintech Brasileira avaliada em USD
10,4B



Eduardo Juaçaba

Sócio e Diretor Jurídico do Grupo
Carnaúba, com +15 anos de
experiência em Direito e Relações
Governamentais.

Para mais informações, [acesse o site.](#)

Para mais informações, [acesse o site.](#)



INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

B3	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	PL	Patrimônio Líquido.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.	PMT:	Abreviação do inglês, <i>payment</i> , representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PoC:	Sigla em inglês para <i>Percentage of Completion</i> , medida que indica em que estágio um projeto de construção está em relação à sua conclusão total. É expresso como um percentual do orçamento total planejado, ou seja, é a relação entre o valor já investido no projeto e o orçamento total. Dessa forma, o reconhecimento de receitas é realizado à medida que ocorrem os desembolsos necessários à execução das obras. Visa corrigir as distorções contábeis inerentes a empreendimentos imobiliários em que, geralmente, o início das vendas dá se anteriormente aos desembolsos para o desenvolvimento
Dividend Yield	Métrica de rentabilidade das distribuições de lucros (Distribuição de rendimentos/Valor da Cota no período base).	VGv:	Valor Geral de Vendas. Representa a soma do preço de venda de todos os imóveis que compõem um projeto imobiliário.
Duration:	Prazo médio de vencimento de um título ponderado pela distribuição do fluxo de recebíveis no tempo.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.
Equity:	Para o significado atribuído neste relatório, modalidade de investimento no qual o fundo adquire participação societária no empreendimento imobiliário.	Razão de Saldo Devedor:	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, adicionado do valor de liquidação das garantias ilíquidas pactuadas, dividido pelo saldo devedor da operação.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, calculado pelo IBGE, e que representa a medida oficial da inflação brasileira.	Recebíveis Imobiliários:	Unidades imobiliárias diretamente detidas pelo Fundo, sem ser por meio de participações societárias.
LTV:	Loan to Value: Representa quanto a operação tem de saldo devedor frente ao valor total das garantias pactuadas, na qual LTV = SDL/(VPe + (VPi + VGv do estoque)*0,7)) Saldo Devedor Líquido (SDL): Diferença entre o Saldo Devedor da operação e o Fundo de Reserva. Valor Presente dos Elegíveis (VPe): Somatório do fluxo dos contratos elegíveis trazidos à valor presente. Valor presente dos inelegíveis (VPi): Somatório do fluxo dos contratos inelegíveis trazidos à valor presente.	Razão de Fluxo Mensal:	Somatório dos recebimentos do mês (excluídas as antecipações) dividido pela PMT do CRI.

DISCLAIMER

Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos.

Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los.

Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Wings Asset, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação.

As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza.

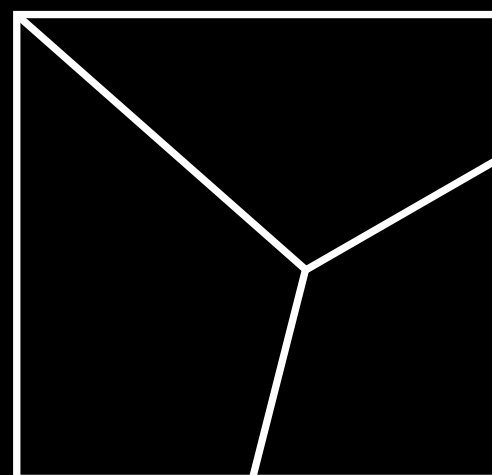
Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo antes de investir.

A Wings Asset é uma empresa que atua na gestão de Fundos de Investimento. Devidamente 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 de janeiro de 2024.

A empresa é aderente aos seguintes códigos ANBIMA:

- CÓDIGO DE ÉTICA
- CÓDIGO DE PROCESSOS DE MELHORES PRÁTICAS
- CÓDIGO PARA O PROGRAMA DE CERTIFICAÇÃO CONTINUADA
- CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS





WGRI
FEEDER

SÃO PAULO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, 1017
Corporate Park, 8º andar
São Paulo - SP - 04530-001
11 2394-9428

GOIÂNIA

Rua 72, Nº 325
Ed. Trend Office Home, 19º andar
Jardim Goiás, Goiânia - GO - 74805-480
62 3773-1500

ri@tgcore.com.br

[somostrinus](#)

wingsasset.com.br