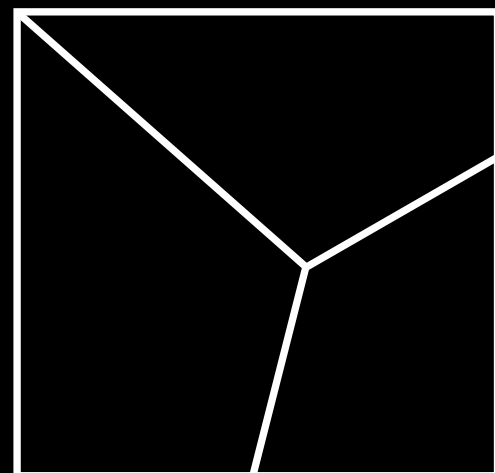




WGRI
FEEDER



RELATÓRIO GERENCIAL FII
WINGS RENDA IMOBILIÁRIA
FEEDER

JANEIRO - 2026

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.

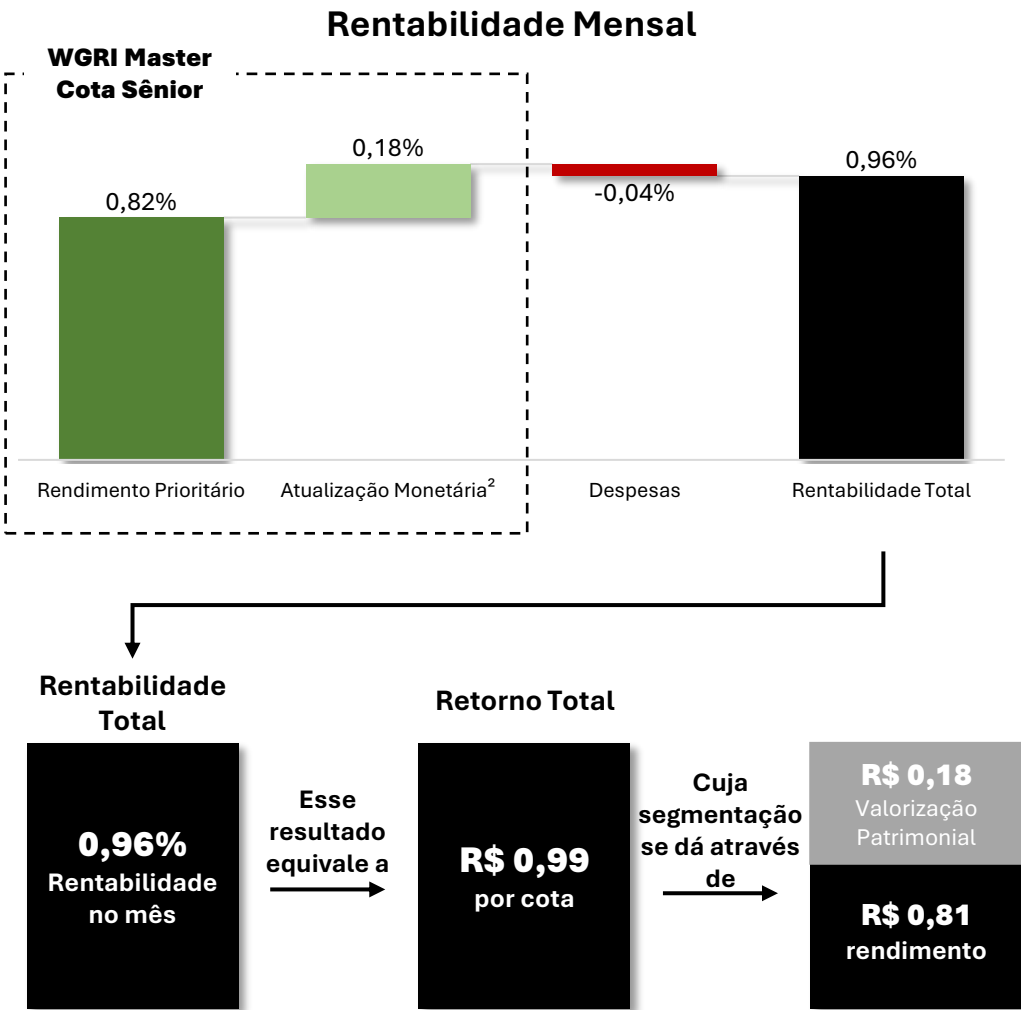
Entendemos e damos grande valor à diferença que a informação gera para a tomada de decisão em seus investimentos, de modo que estamos sempre em busca de ampliar a nossa transparência.

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

RESUMO DO MÊS

Resultados de Janeiro

Neste mês, o FII Wings Renda Imobiliária Feeder apresentou rentabilidade total¹ de 0,96%, equivalente a um retorno total¹ de R\$ 0,99 por cota, sendo R\$ 0,81 por cota distribuído como rendimento prioritário e uma valorização patrimonial de R\$ 0,18 por cota, decorrente da correção do IPCA².



Além disso, no mês foram adquiridas dez operações de crédito. Consulte a seção 'Monitoramento de Ativos para mais detalhes.

Total Return¹ | Mês

0,96%

12,16% a.a.

Total Return¹
desde o início (12/2025)

4,84%

76,35% a.a.

Quantidade de Ativos³

21

Rendimento | Mês
(R\$/cota)

0,81

Desde o início (12/2025): 1,58

Dividend Yield

0,78%

DY Gross Up⁴: 0,92%

Número de Cotistas

6.515

Patrimônio FII Feeder (R\$)

288,79 MI

104,07 por cota

Patrimônio Consolidado
FII Master³ (R\$)

371,04 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”).

⁴Os 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.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Em janeiro, foi realizada a aquisição de 10 operações de crédito, totalizando R\$ 53,62 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 13,74% ao ano (oito operações) e CDI + 7,42% ao ano (uma operação).

Do montante total, R\$ 7,17 milhões foram alocados em três operações já existentes na carteira, sendo: (i) R\$ 3,67 milhões do CRI Unique Humberto Parentes 2ª Série Única, com remuneração IPCA + 13,00% a.a.; (ii) R\$ 1,60 milhão do CRI Horizonte Park 1ª Série Única, com remuneração IPCA + 15,66% a.a.; (iii) R\$ 1,90 milhão do CRI Páteo Boa Vista 6ª Série Sênior, com remuneração IPCA + 12,00% a.a.

O restante foi alocado em sete novas operações. Adiante, segue o detalhamento delas:

R\$ 7,17 milhões do CRI Portal do Cedro 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 14,00% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término de obras de dois loteamentos localizados em Maranguape e Quixadá no Ceará. Os empreendimentos são compostos por 1.296 lotes e possuem um VGV de R\$ 81 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\$ 3,51 milhões do CRI Alameda 75 1ª Série Única com remuneração de IPCA + 16,25% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do empreendimento Alameda 75, incorporação vertical localizada em Porto Velho (RO). O empreendimento

será composto por 88 unidades totalizando um VGV de R\$ 39 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\$ 13,51 milhões do CRI Vangarden 2ª, 5ª e 6ª Séries Únicas com remuneração de IPCA + 12,68% a.a. A operação tem por objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical Vangarden Living, localizada em Uberlândia (MG). O empreendimento é composto por 88 unidades e possui um VGV de, aproximadamente, R\$ 66 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) alienação fiduciária de quotas; (v) fundo de obras; (vi) fundo de reserva; e (vii) fundo de despesas.

R\$ 1,80 milhão do CRI Morada do Lago 1ª Série Única, com remuneração de IPCA + 13,75%. A operação foi estruturada para realizar o financiamento das obras do Condomínio Morada do Lago, localizado na cidade de Aracaju (SE). O empreendimento é composto por 150 unidades e possui um VGV de R\$ 101,00 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de ações; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) alienação fiduciária de imóvel; (iv) fiança; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obras.

R\$ 14,00 milhões do CRI GR Group, sendo R\$ 7,00 milhões correspondente à 1ª Série Sênior com remuneração IPCA + 12,00% a.a., e R\$ 7,00 milhões referentes à 2ª Série Subordinada com remuneração de IPCA + R\$ 15,30% a.a. A operação foi lastreada em 4 empreendimentos do GR Group, um dos maiores desenvolvedores de multipropriedades do país. Os projetos vinculados ao CRI são: (i) Barretos Country Thermas Suítes, multipropriedade localizada em

Barretos (SP); (ii) Royal Star Thermas Resort, multipropriedade localizada em Olímpia (SP); (iii) Pitangui Beach Resort, multipropriedade localizada em Extremoz, na região metropolitana de Natal (RN); e (iv) Wyndham Club Brasil, *timeshare* do clube de férias Wyndham Club. No consolidado, os empreendimentos possuem 26.938 frações com VGV total de R\$ 603,33 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas da SPE; (ii) alienação fiduciária dos imóveis; (iii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iv) fiança dos sócios; (v) fundo de obras; e (vi) fundo de reserva.

R\$ 3,35 milhões do CRI Tallin 1ª Série Sênior com remuneração CDI + 7,42% a.a. A operação foi estruturada para financiar o término das obras do Residencial Tallin, incorporação vertical localizada na cidade Campo Grande (MS). O empreendimento possui 76 unidades e VGV total de R\$ 109,50 milhões. Como garantia, foram pactuadas: (i) aval; (ii) alienação fiduciária de imóveis; (iii) alienação fiduciária de quotas; (iv) cessão fiduciária de direitos creditórios; (v) fundo de reserva; (vi) fundo de obras; e (vii) fundo de despesas.

*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	JAN-26
1. Entradas Operacionais	822.729	2.563.205
1.1. Crédito	181.976	1.231.070
1.2. Equity	0	0
1.3. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	640.753	1.332.135
2. Despesas	0	-1.967
2.1. Taxa de Administração	0	0
2.2. Taxa de Gestão	0	0
2.3. Outras Despesas ¹	0	-1.967
3. Resultado – Caixa (1) – (2)	822.729	2.561.238
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,2965	0,9230
Resultados Cota Sênior		
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos ²	9.277.801	2.774.908
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	3,3434	1,0000
4.1.1. Rendimento Prioritário	0,3106	0,8199
4.1.2. Correção Monetária	0,0327	0,1801
4.1.3. Prêmio Inicial	3,0000	0,0000
5. Rendimento Distribuído	804.750	2.332.481
5.1. Rendimento por cota	0,2900	0,8405
6. Resultado Acumulado no período (4) - (5)	8.473.051	442.428
6.1. Resultado Acumulado no período por cota (4.1) - (5.1)	3,0534	0,1594
7. Resultado Acumulado não Distribuído	8.473.051	8.915.479
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	3,0534	3,2128
7.1.1. Rendimento Prioritário Acumulado não Distribuído por Cota	0,0206	0,0000
7.1.2. Correção Monetária Acumulada não Distribuída por Cota	0,0327	0,2128
7.1.3. Prêmio Inicial Acumulado não Distribuído por Cota	3,0000	3,0000

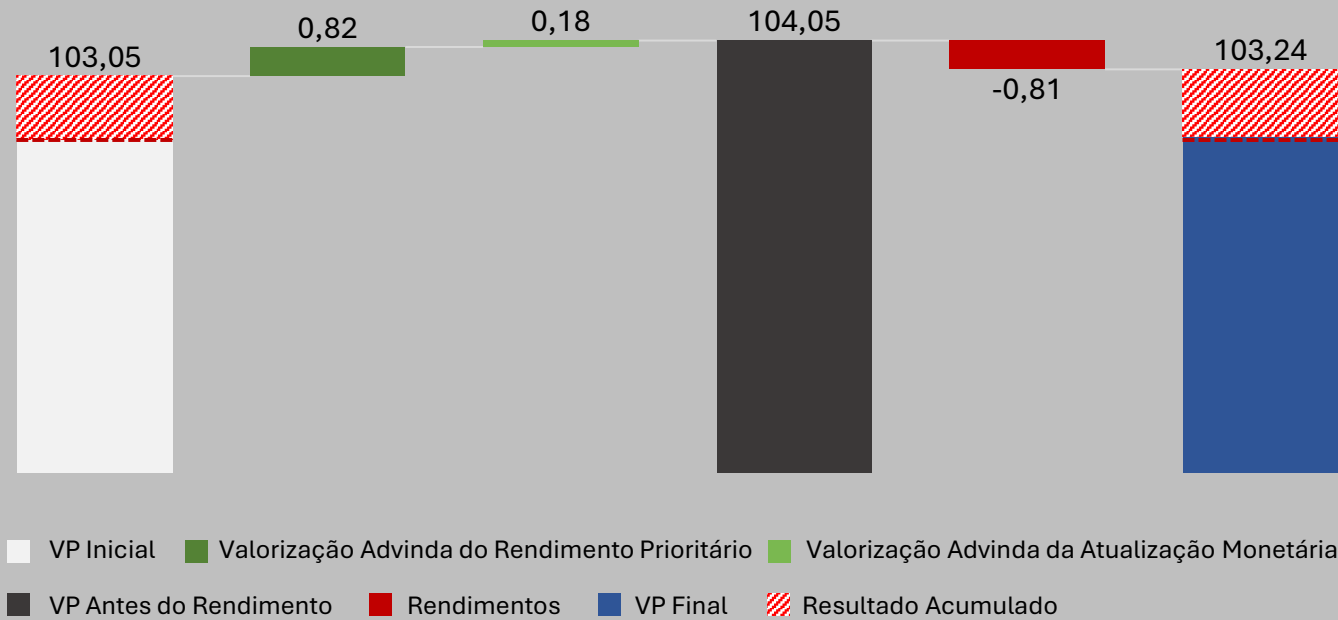
Resultados FII Feeder

	DEZ-25	JAN-26
1. Entradas Operacionais	2.216.225	2.340.489
1.1. FII Wings Renda Imobiliária Master – Cota Sênior	804.750	2.332.481
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	1.411.475	8.008
2. Despesas	0	-3.048
2.1. Taxa de Administração	0	0
2.2. Taxa de Gestão	0	0
2.3. Outras Despesas ¹	0	-3.048
3. Resultado – Caixa (1) – (2)	2.216.225	2.337.441
3.1. Resultado Caixa por cota	0,7986	0,8423
4. Rendimento Distribuído	2.136.750	2.247.750
4.1. Rendimento por cota	0,7700	0,8100

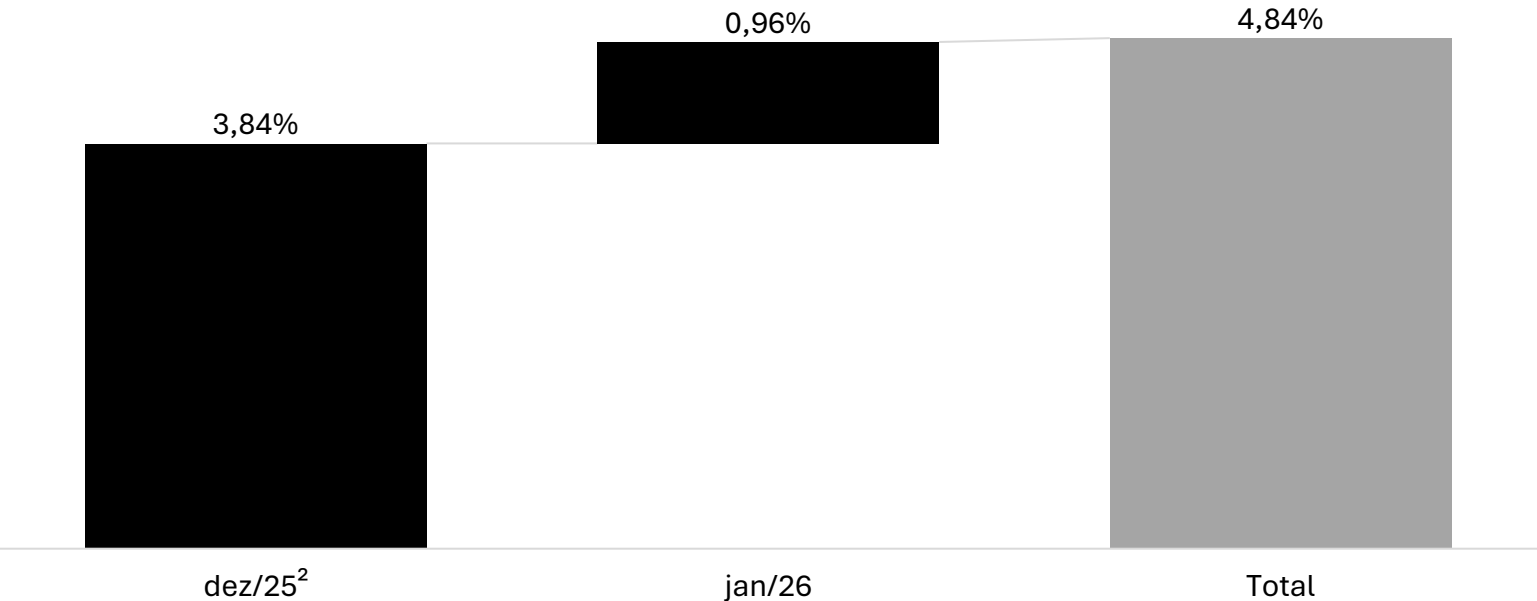
¹Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. ²Advinda da Rentabilidade Alvo somada à Rentabilidade Adicional (se houver).
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer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

DADOS GERENCIAIS

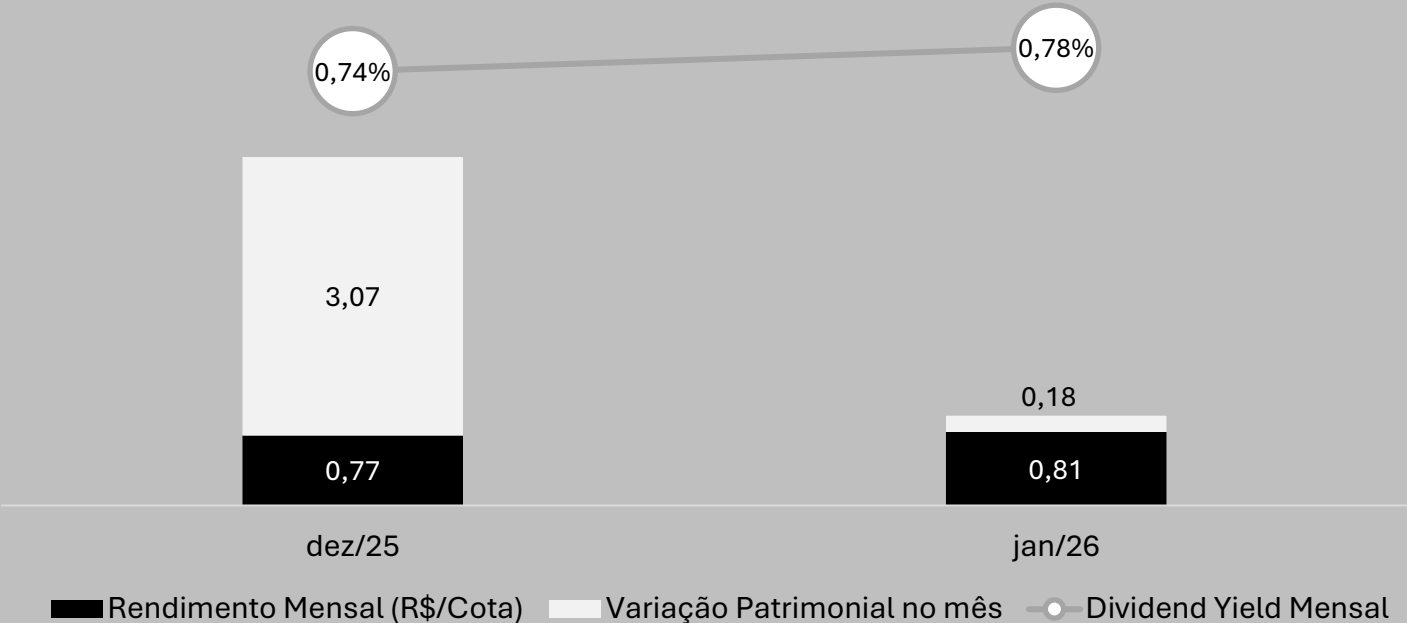
Fluxo Cota Sênior (R\$ por Cota – mensal)



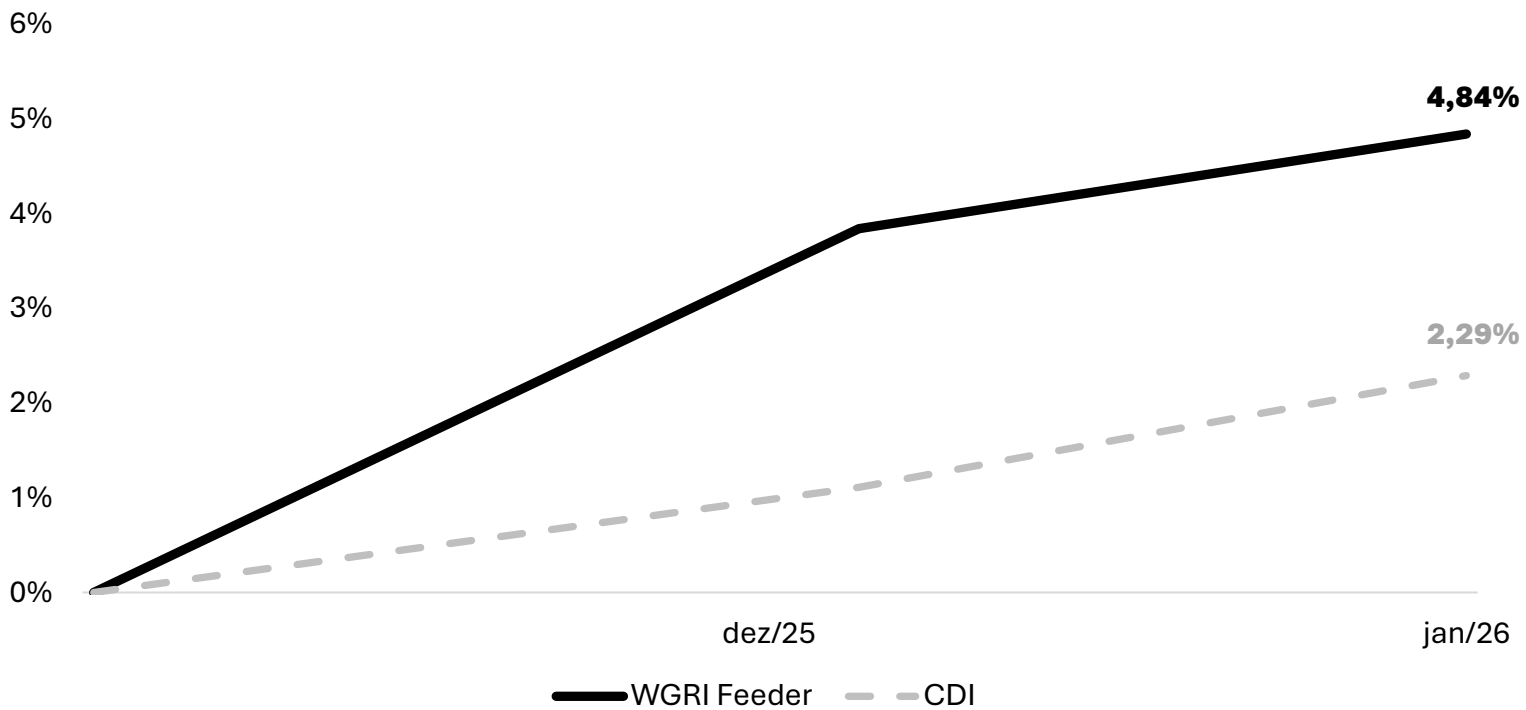
Rentabilidade Total Mensal¹ - WGRI Feeder



Distribuição de Rendimento e Valorização Patrimonial - WGRI Feeder



Rentabilidade Total Acumulada¹ vs CDI

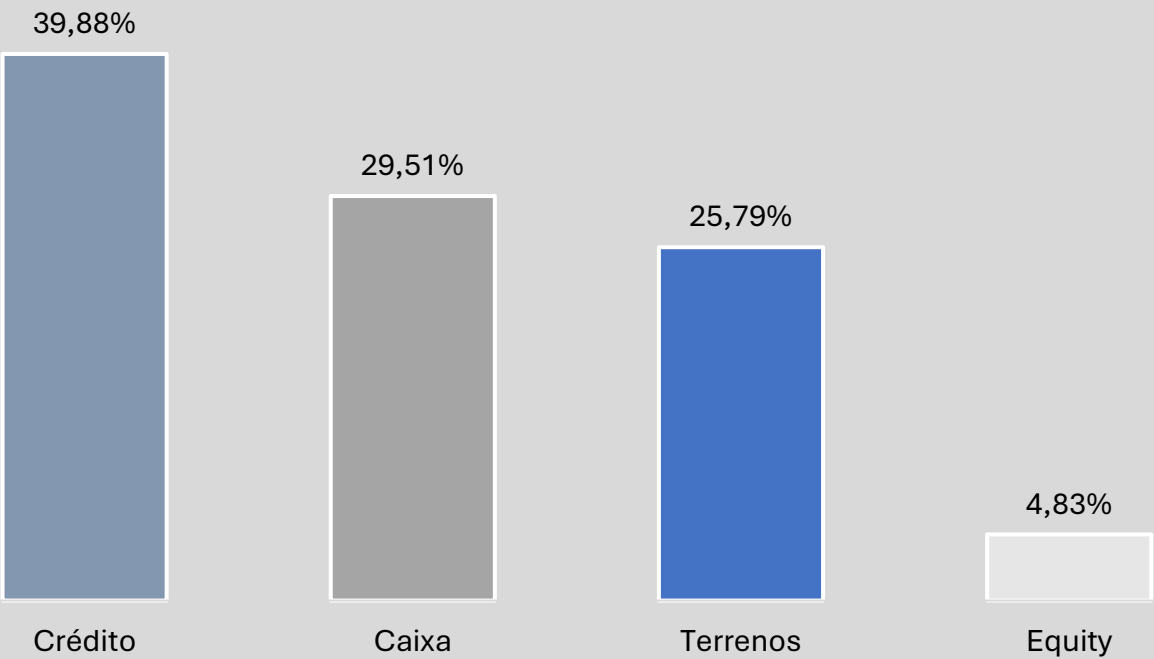


¹Rentabilidade total = Rendimento + valorização patrimonial. ² No dia da primeira integralização, a cota Sênior do FII Master recebeu um prêmio adicional de 3,00%, conforme previsto no Regulamento do WGRI Master. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

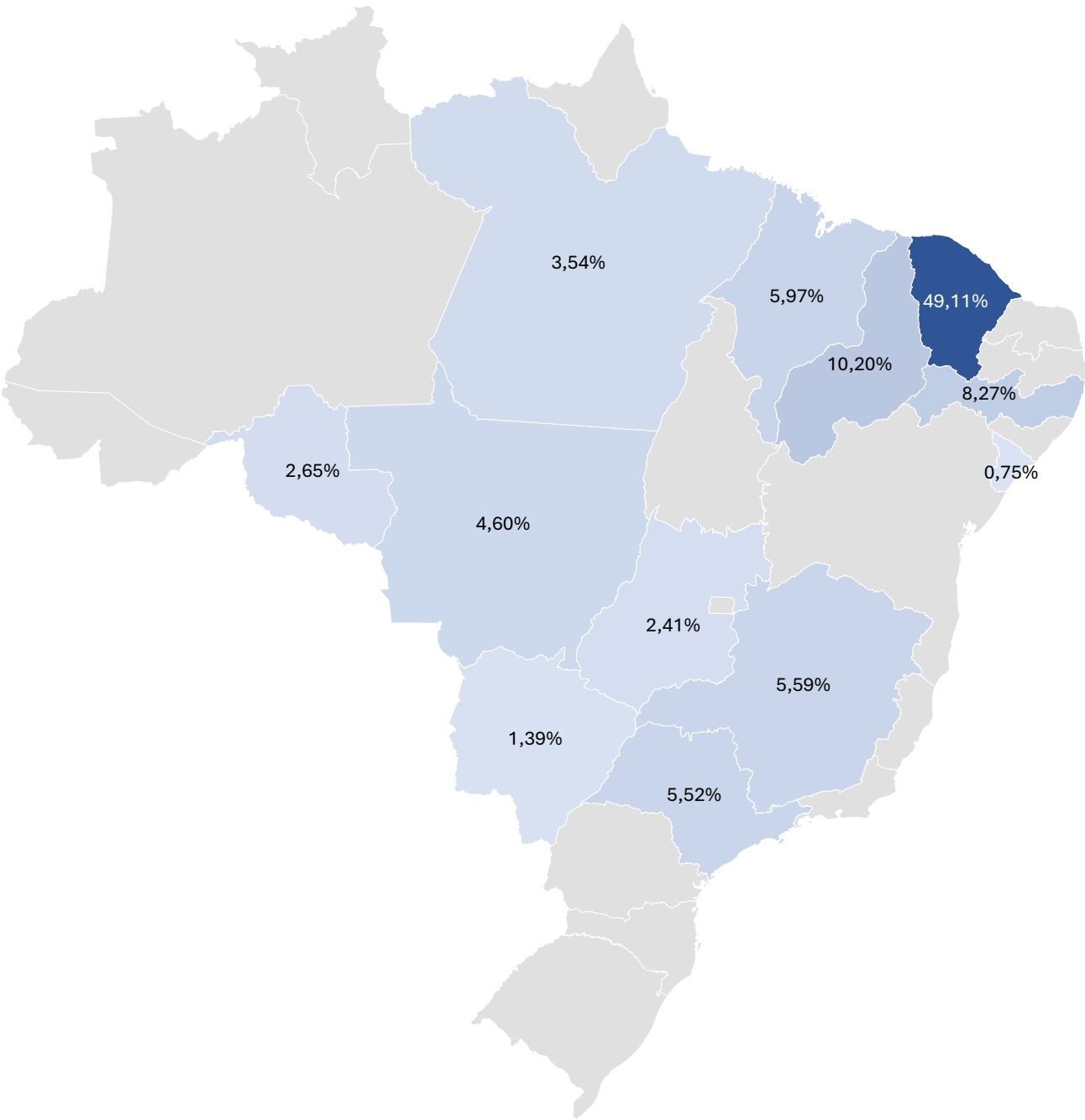
PORTFÓLIO¹



Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica
(% do PL)



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

Portfólio de Crédito

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

Taxa Média de Juros

13,08% a.a.

+ Inflação

7,42% a.a.

+ CDI

Razão de Fluxo Mensal

164%

Razão de Saldo Devedor

170%

LTV

53%

Duration (anos)

2,34

Vendas

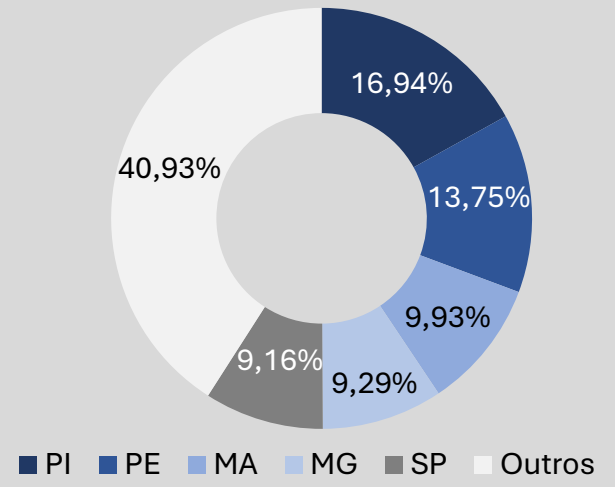
74%

Obras

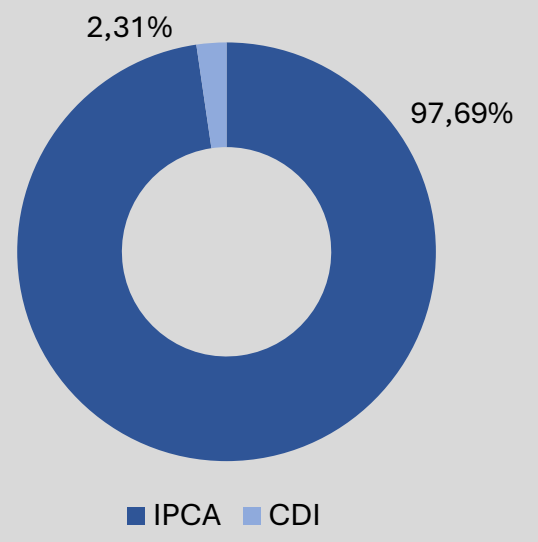
77%

Distribuição da Carteira de Crédito

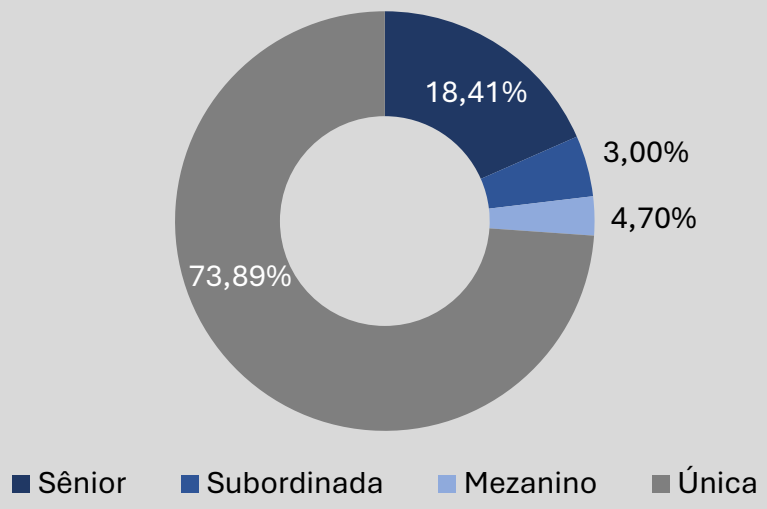
Por Localização



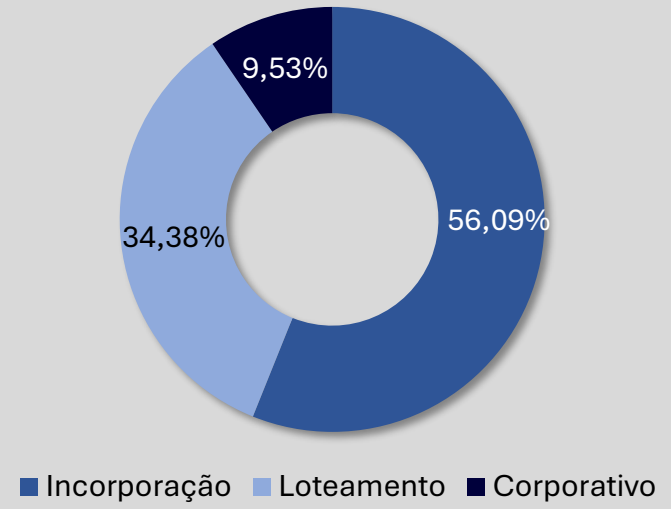
Por Indexador



Por Classe



Por Tipologia



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

INFORMAÇÕES GERAIS

RESUMO DO MÊS

MONITORAMENTO DE ATIVOS

DADOS GERENCIAIS

PORTFÓLIO

DETALHAMENTO DE ATIVOS

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO

QUEM SOMOS

GLOSSÁRIO

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	6,76%	24.718.969	n/a	n/a	49%	1,94	61%	65%
2	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Riza	IPCA	12,68%	Única	5,48%	20.054.924	136%	127%	41%	4,01	99%	81%
3	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Riza	IPCA	12,00%	Única	3,96%	14.480.562	207%	128%	42%	3,56	100%	84%
4	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	3,70%	13.550.593	n/a	n/a	104%	1,12	89%	80%
5	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,00%	Sênior	3,65%	13.370.895	n/a	n/a	66%	1,35	78%	55%
6	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	3,05%	11.141.270	n/a	n/a	61%	1,11	100%	84%
7	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	2,35%	8.592.686	208%	281%	46%	3,69	36%	67%
8	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	1,92%	7.040.108	203%	148%	22%	1,61	100%	91%
9	Portal do Cedro	Fortaleza	CE	Loteamento	Leverage	IPCA	14,00%	Única	1,92%	7.035.106	169%	329%	31%	3,58	43%	71%
10	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	1,88%	6.863.052	139%	103%	33%	1,58	100%	91%
11	Alameda 75	Porto Velho	RO	Incorporação	Habitasec	IPCA	16,25%	Única	1,75%	6.412.727	n/a	n/a	55%	2,21	63%	72%
12	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Mezanino	1,20%	4.378.287	n/a	n/a	68%	0,69	43%	88%
13	Tallin	Campo Grande	MS	Incorporação	Canal	CDI	7,42%	Sênior	0,92%	3.364.104	n/a	n/a	72%	3,34	15%	39%
14	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,50%	Sênior	0,84%	3.081.120	n/a	n/a	57%	0,69	43%	88%
15	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Riza	IPCA	13,75%	Única	0,50%	1.814.683	n/a	n/a	57%	1,74	91%	64%
						IPCA	13,08%	-	38,86%	142.534.981	164%	170%	53%	2,31	79%	75%
						CDI	7,42%	-	0,92%	3.364.104	-	-	72%	3,34	15%	39%
Total									39,88%	145.899.085	164%	170%	53%	2,34	77%	74%

Equity

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	% PoC
16	Hotel Anantara	Cruz	CE	4,83%	0%

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹

Terrenos

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL
17	1	Cruz	CE	14,58%
18	2	Cruz	CE	3,43%
19	3	Cruz	CE	3,18%
20	4	Cruz	CE	2,51%
21	5	Cruz	CE	2,09%

Fundo de Renda Fixa

Ativo	% PL
OT SOBERANO FIRF REF DI	29,51%

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

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

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

Pátéo 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

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

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

Unique Humberto Parentes	Descrição	Garantias
	Localização: Teresina (PI)	Aval
	Segmento: Incorporação	Fundo de Obra
	Vencimento: 22/08/2028	Fundo de Reserva
	Série: 1ª e 2ª (Única)	Fundo de Despesas
	IF: TKN003LEVE001/ TKN008LEVE002	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

Alameda 75	Descrição	Garantias	
	Localização	Porto Velho (RO)	Aval
	Segmento:	Incorporação	Fundo de Obras
	Vencimento:	30/10/2028	Fundo de Despesas
	Série:	1ª (Única)	Cessão Fiduciária dos Recebíveis
	IF:	25J5539575	Alienação Fiduciária dos imóveis
		Alienação Fiduciária de Quotas	

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS¹ - CRÉDITO

GR Group	Descrição		Garantias
	Localização	Pulverizado	Fiança
	Segmento:	Multipropriedade	Fundo de Obras
	Vencimento:	26/06/2029	Fundo de Reserva
	Série:	1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)	Alienação Fiduciária de Quotas
	IF:	23G1149789 / 23G1149794	Alienação Fiduciária dos Recebíveis Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Morada do Lago	Descrição		Garantias
	Localização	Aracaju (SE)	Fiança
	Segmento:	Incorporação Horizontal	Fundo de Obras
	Vencimento:	24/01/2028	Fundo de Reserva
	Série:	1ª (Única)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
	IF:	24A2951984	Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

Vangarden	Descrição		Garantias
	Localização	Uberlândia (MG)	Aval
	Segmento:	Incorporação	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
	Vencimento:	20/04/2027	Alienação Fiduciária de Imóvel
	Série:	2ª, 5ª e 6ª (Única)	Alienação Fiduciária de Quotas
	IF:	23E1079719/ 23E1081256/ 25G3880147	Fundo de Reserva Fundo de Despesas Fundo de Obras

Portal do Cedro	Descrição		Garantias
	Localização	Fortaleza (CE)	Aval
	Segmento:	Loteamento	Fundo de Reserva
	Vencimento:	24/08/2035	Fundo de Obras
	Série:	1ª (Única)	Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
	IF:	25H3909840	Alienação Fiduciária dos imóveis Alienação Fiduciária de Quotas

Tallin	Descrição		Garantias
	Localização	Campo Grande (MS)	Aval
	Segmento:	Incorporação	Fundo de Obras
	Vencimento:	21/11/2028	Fundo de Reserva
	Série:	1ª (Sênior)	Fundo de Despesas
	IF:	25L3395044	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

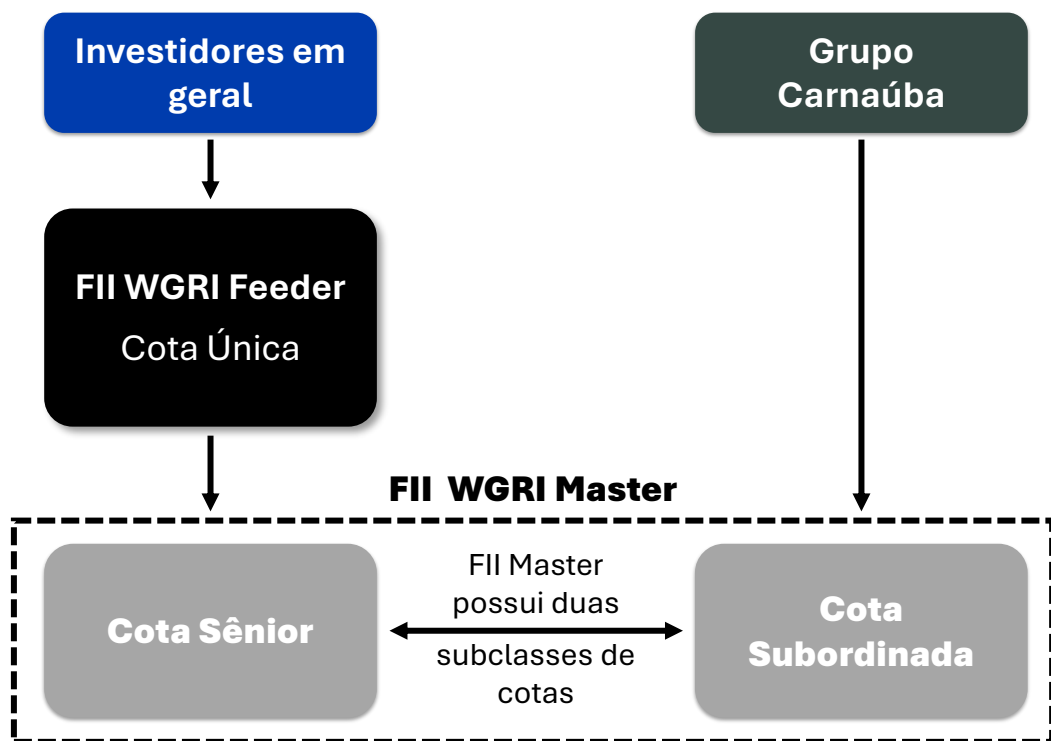
¹Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

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

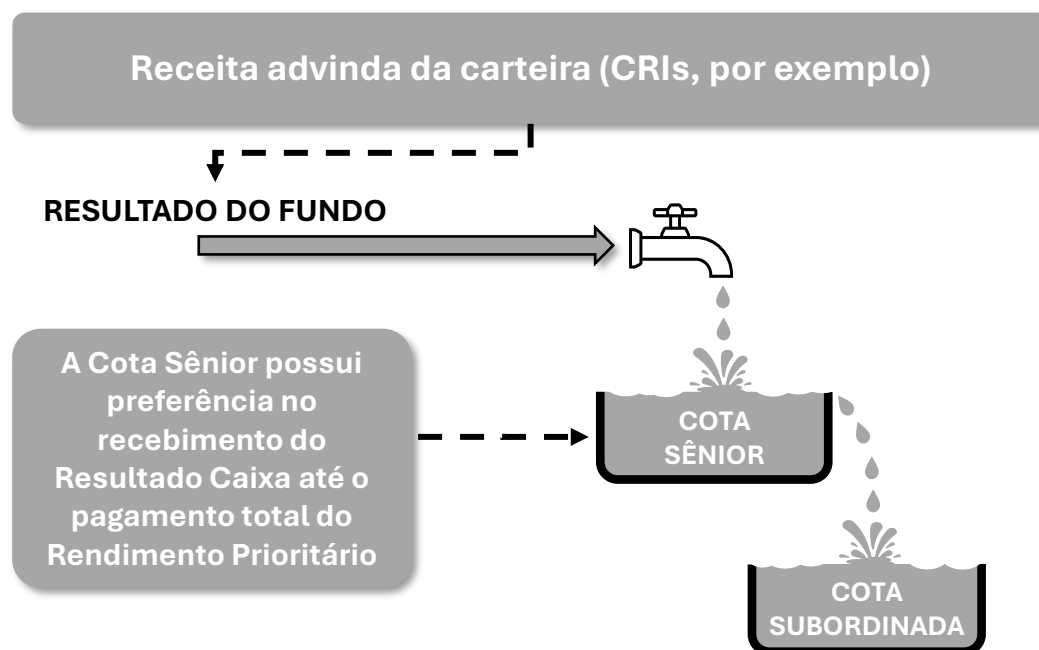
O FII Wings Renda Imobiliária Master possui duas subclasses de cotas, sendo a Cota Sênior objeto de investimento exclusivo do FII Feeder.

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.

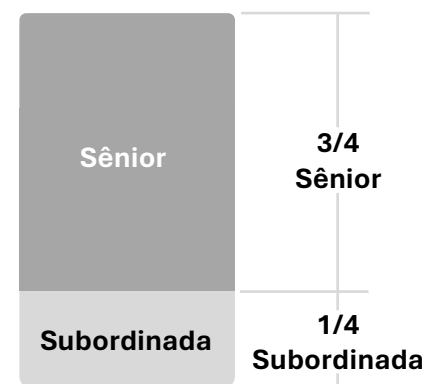
Valor inicial das Cotas Subordinadas

R\$ 92,50 milhões

Patrimônio inicial do FII Master

R\$ 370,00 milhões

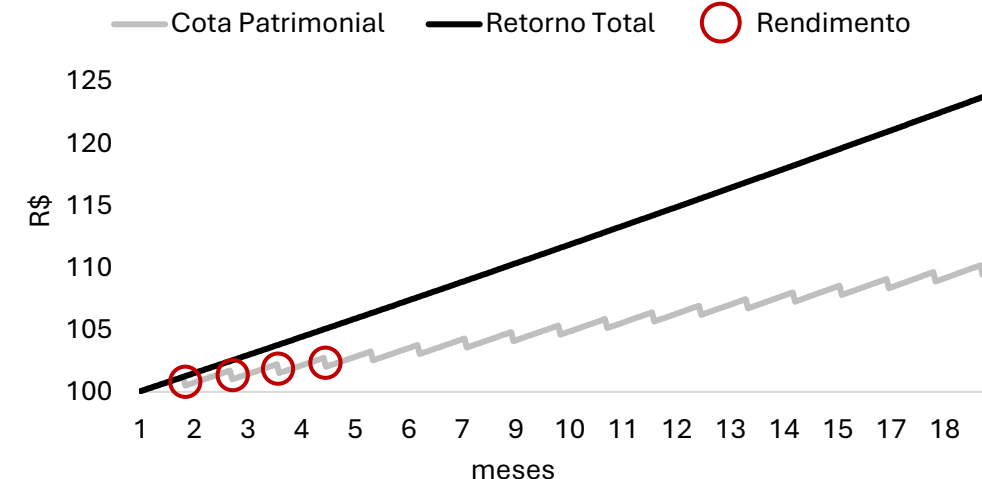
= 25%



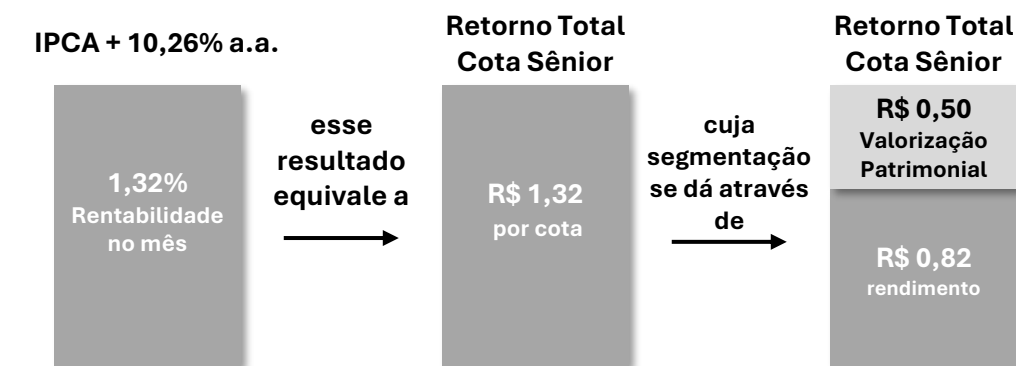
¹Valor de subordinação inicial.

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.



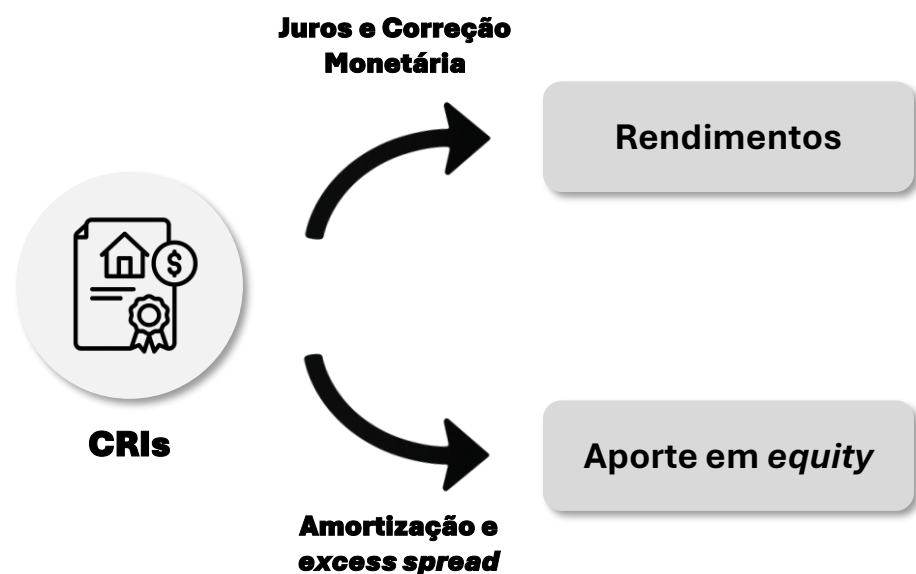
Em um exemplo com cota inicial de R\$ 100,00 e uma inflação de 0,50% em um mês de 21 dias úteis, o investidor teria um retorno total de R\$ 1,32 por cota, sendo R\$ 0,50 relativos à valorização patrimonial (*accrual* da inflação) e R\$ 0,82 de dividendos (rendimentos prioritários).



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.

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.

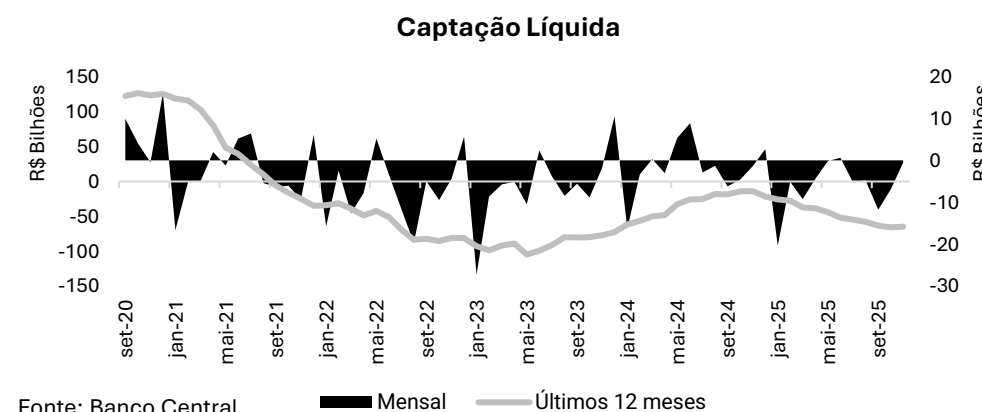
A tese de investimento em CRIs está fundamentada nos fatores:

(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

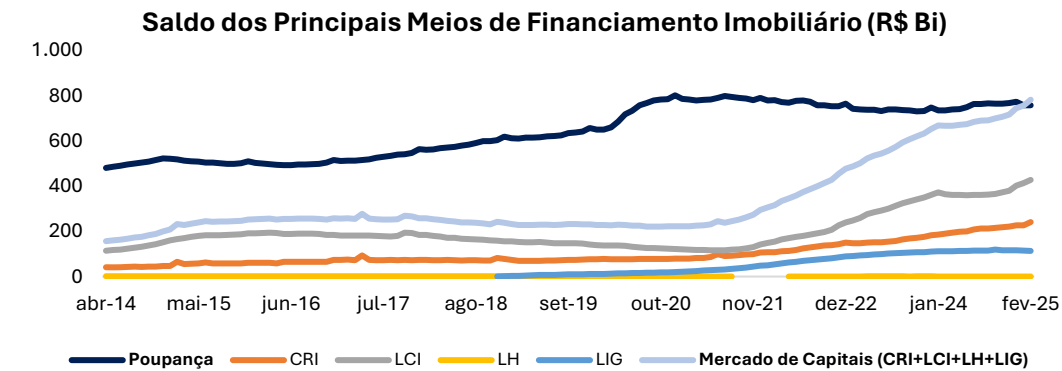
Fonte: Banco Central.



(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.

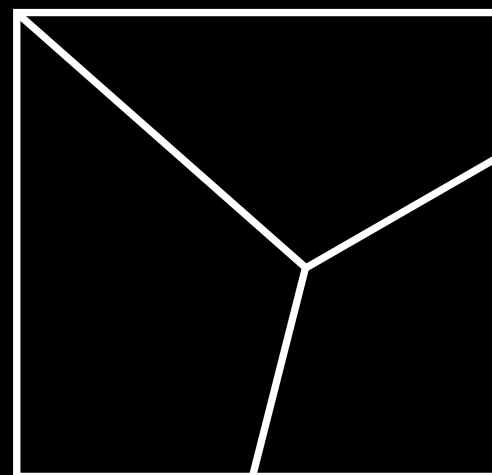
Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de Investimentos não contam com a garantia do Administrador, Gestor da carteira ou, ainda, do Fundo Garantidor de Crédito-FGC. Leia o Prospecto e o Regulamento do Fundo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