

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO WINGS RENDA IMOBILIÁRIA MASTER – RESPONSABILIDADE LIMITADA - CNPJ Nº  
62.683.216/0001-56 (“FUNDO”)**

- I. DATA, HORA, LOCAL:** Às 17:00 horas do dia 18 de dezembro de 2025, 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 administrador do Fundo (“Administrador”).
- II. MESA:** Presidente: Marcos Wanderley Pereira. Secretária: Angelina Petrassi Cardoso.
- 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, dos ativos devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento (“Ativos Alvo”), cujo vendedor/alienante e/ou comprador/adquirente seja considerado Pessoa Ligada (conforme abaixo definida) à Wings (conforme abaixo definida), à Flow City Brasil Participações S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 41.733.455/0001-01 (“Flow City Brasil”) e/ou à Flow Services Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 48.354.073/0001-08 (“Flow Services” e, em conjunto com a Flow City, o “Grupo Carnaúba”), bem como a veículos de investimentos por eles geridos ou sob sua consultoria imobiliária, assim como a realização de aportes/investimentos em relação a tais ativos;
  - 2) aquisição e/ou alienação de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo), Outros Ativos (conforme definidos no regulamento do Fundo) e/ ou Ativos de Liquidez (conforme definidos no regulamento do Fundo) não elencados no item “(i)” acima e não caracterizados como Imóveis, conforme definido no regulamento do Fundo, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administrador ou pela **WINGS ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 54.482.206/0001-24 (“Wings” ou “Gestora”) (incluindo pessoas a elas ligadas ou veículos de investimento por elas

geridos ou administrados) bem como adquirir e/ou alienar Ativos Imobiliários, Outros Ativos e Ativos de Liquidez, não elencados no item "(i)" acima e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados" e, quando em conjunto com os Ativos Alvo, simplesmente "Ativos Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade abaixo descritos ("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, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 175");

- 3) contratação 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.") ou do Grupo Carnaúba, para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos especificados neste instrumento, relativos aos Ativos Imobiliários e aos Ativos Financeiros Conflitados, 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;

Considera-se como "Pessoas Ligadas", nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, 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 do Administrador, 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 Financeiros Conflitados podem compreender: (a) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (b) Letras Hipotecárias ("LH"); (c) Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); (d) Letras Imobiliárias Garantidas ("LIG"); (e) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (f) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (g) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (h) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (i) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor; (j) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e

quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (k) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (l) operações compromissadas com lastro em títulos de renda fixa, públicos ou privados; (m) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da classe; (n) 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 (o) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

### **Critérios de Elegibilidade**

Para os Ativos Financeiros Conflitados do Fundo 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) no caso de CRI, a aquisição, via mercado primário, de CRI que possuam partes relacionadas à Gestora na sua estruturação, será permitida desde que o custo máximo por operação, pago à referida parte relacionada, não exceda os seguintes percentuais:
  - (a) Operações que possuam percentual inferior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu volume distribuído para o mercado: custo máximo de 2,00% (dois por cento) do volume total da operação;
  - e
  - (b) Operações que possuam percentual igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) de seu

volume distribuído para o mercado: custo máximo de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) do volume total da operação.

Os custos acima mencionados referem-se somente aos serviços de estruturação, e não contemplam despesas com securitizadoras, due diligence, corretores, companhias hipotecárias, entre outros, sendo que os valores deverão ser verificados pela Gestora.

- (vi) no momento da aquisição, os ativos financeiros conflitados vinculados a imóveis em desenvolvimento não poderão apresentar atrasos superiores a 15% (quinze por cento) em relação ao respectivo cronograma de obras (orçado x realizado) conforme acompanhamento nos relatórios mensais enviados pela empresa servicer contratada do CRI;
- (vii) no momento da aquisição, o eventual lastro dos ativos financeiros conflitados não poderá apresentar inadimplência acumulada superior a 30% (trinta por cento) ou superior ao próprio índice de subordinação estabelecido nos respectivos documentos que formalizam a emissão de tais ativos financeiros conflitados;
- (viii) 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;
- (ix) os 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 o seguinte critério: as cotas dos fundos de investimento adquiridas deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM.

### **Contratação de Pessoas Ligadas**

Para a contratação de Pessoas Ligadas, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus CO S.A., da Avenir CO S.A. ou do Grupo Carnaúba, 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.

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.

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;

**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 metade, no mínimo, das cotas emitidas do 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, pelo Secretário da Mesa e pelo Administrador.

DocuSigned by:

*Marcos Wanderley Pereira*

B0EFD926E7334AF...

Marcos Wanderley Pereira  
Presidente

DocuSigned by:

*Angelina Petrassi Cardoso*

4F9945E0F7D8411...

Angelina Petrassi Cardoso  
Secretária

DocuSigned by:

*Marcos Wanderley Pereira*

B0EFD926E7334AF...

Assinado por:

*Fernanda Fernandez*

62EEE8285F834D6...

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

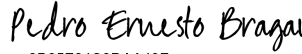
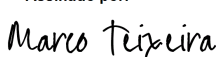
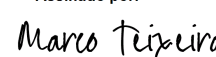
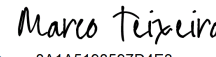
**ANEXO I**  
**ATIVOS ALVO DO FUNDO**

Pipeline Base			
Identificação	UF	Município	Matrícula/RGI
<b>Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 1</b>	CE	Cruz	M. 1.120 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno para Desenvolvimento Imobiliário 2</b>	CE	Cruz	M. 1.228 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 1</b>	CE	Cruz	M. 75 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 2</b>	CE	Cruz	M. 201 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 3</b>	CE	Cruz	M. 1.092 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 4</b>	CE	Cruz	M. 1.127 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE
<b>Terreno Adicional 5</b>	CE	Cruz	M. 1.749 do Ofício de Notas e Registros Públicos da Comarca de Cruz/CE

**\*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.**



**ANEXO II – LISTA DE PRESENÇA**

<b>Cotista</b>	<b>Assinatura</b>
<p align="center"><u>Fundo de Investimento Imobiliário Wings Renda Imobiliária Feeder – Responsabilidade Limitada - 62.739.410/0001-06</u></p>	<p>Assinado por-                        3B65F64C3DAA49F...                      Assinado por:                        8A1A5198597D4E3...</p>
<p align="center"><u>FLOW CITY SPE 8 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. - 52.321.455/0001-02</u></p>	<p>Assinado por:                        8A1A5198597D4E3...</p>
<p align="center"><u>FLOW CITY SPE 4 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA - 41.775.444/0001-86</u></p>	<p>Assinado por:                        8A1A5198597D4E3...</p>