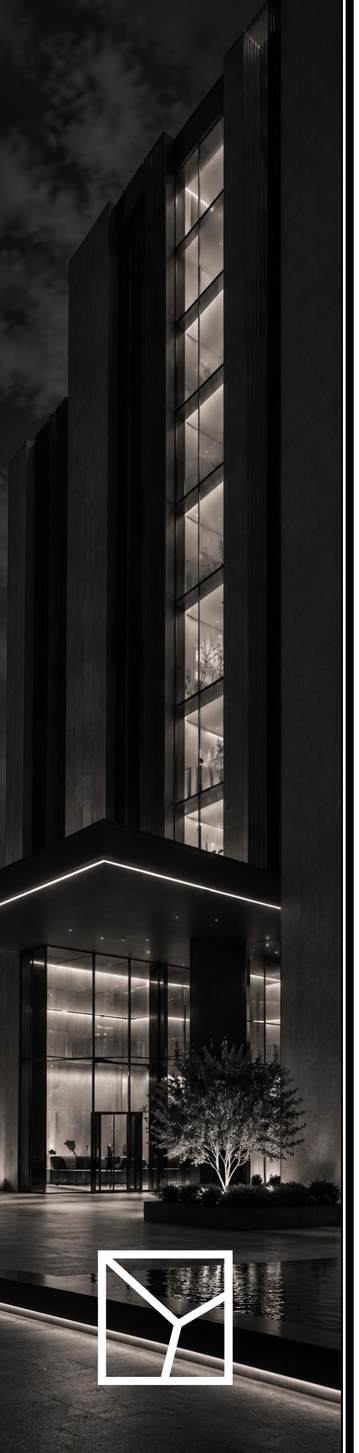


WGRI

RELATÓRIO GERENCIAL

FII WINGS RENDA IMOBILIÁRIA FEEDER

SETEMBRO | 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 desinvestimento[1]

Ambiente de negociação: Cetip - Fundos 21

Gestora: Wings Asset

Administrador: XP Investimentos

Escriturador e Custodiante: Oliveira Trust

Taxa de Administração[2] | 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

Expectativa de Rentabilidade[3]: IPCA + 10,50% a.a.

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, consulte o Regulamento do Fundo.

SOBRE ESTE RELATÓRIO

Este Relatório Gerencial reúne informações sobre os resultados, o portfólio, a estratégia e os principais acontecimentos do Fundo, com o objetivo de ampliar a transparência e fornecer aos Cotistas e ao mercado em geral informações que apoiem o acompanhamento de seus investimentos.

LÂMINA DO FUNDO
Clique aqui
Aba "Desempenho"

E-MAIL RI
ri@tgcore.com.br

REGULAMENTO
Clique aqui

SITE DA GESTORA
www.wingsasset.com.br

[1]Conforme Apêndice A do Regulamento.

[2]Inclui taxa de administração, controladoria e custódia.

[3]Expectativa de taxa interna de retorno do cotista do FII Feeder líquida de custos. Considera o prêmio inicial de 3,00% e a rentabilidade alvo de IPCA + 10,26% a.a. **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.**

Tributação: Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de Imposto de Renda para pessoas físicas que detenham participação inferior a 10% do total de cotas, desde que o Fundo possua, no mínimo, 100 cotistas, suas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado e sejam observados os demais requisitos legais aplicáveis, nos termos da Lei nº 11.196/2005, conforme alterada pela Lei nº 14.754/2023. Eventuais ganhos obtidos com a alienação das cotas estão sujeitos à tributação à alíquota de 20%.

RESUMO DO MÊS

RENDIMENTO DO MÊS (R$/cota)

0,84

Desde o início (12/2025): R$ 8,55

RENTABILIDADE TOTAL NO MÊS[1]

0,85%

Variação da cota + rendimentos

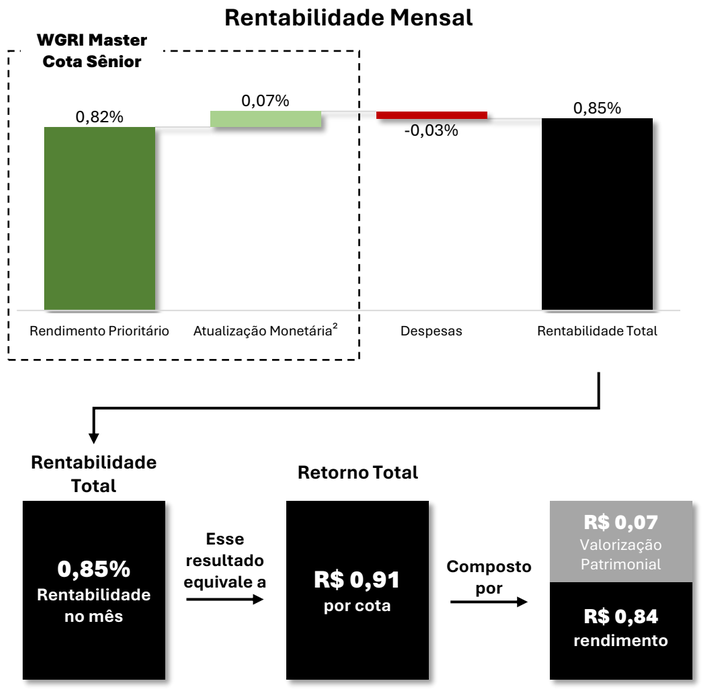
RENTABILIDADE TOTAL DESDE O INÍCIO[1]

15,59%

19,19% a.a.

RESULTADOS DE SETEMBRO

Neste mês, o FII Wings Renda Imobiliária Feeder apresentou rentabilidade total[1] de 0,85%, equivalente a R$ 0,91 por cota, composta por R$ 0,84 por cota em rendimentos distribuídos e R$ 0,07 por cota em valorização patrimonial.



VISÃO GERAL DO FUNDO

DIVIDEND YIELD (DY) | MÊS

0,78%

DY MÊS ANUALIZADO: 9,79%

PATRIMÔNIO LÍQUIDO FII FEEDER (R$)

298,21 MI

COTA PATRIMONIAL: R$ 107,46

PATRIMÔNIO CONSOLIDADO FII MASTER[2] (R$)

363,51 MI

RAZÃO DE SUBORDINAÇÃO

17,97%

NÚMERO DE COTISTAS

7.294

LIQUIDEZ MÉDIA (R$ / DIA)

1,44 MI

VOLUME MÉDIO DIÁRIO NO MÊS

[1]A Rentabilidade Total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período.
[2]Dado relativo ao FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Crédito

Movimentações

Em setembro, o Fundo realizou investimentos em quatro operações de crédito, totalizando R$ 20,72 milhões, com taxa média ponderada de IPCA + 14,29% a.a. e CDI + 4,00% a.a.

Do montante total, R$ 8,82 milhões foram alocados em operações já existentes na carteira, sendo:

CRI Cidade Universitária – 1ª Série Única

Investimento de R$ 6,67 milhões, com remuneração de IPCA + 14,00% a.a.

CRI Horizonte Park – 1ª Série Única

Investimento de R$ 2,15 milhões, com remuneração de IPCA + 15,66% a.a.

O restante foi alocado em duas novas operações, conforme detalhadas a seguir.

CRI Botânica – 2ª Série Única

Investimento de R$ 9,93 milhões, com remuneração de CDI + 4,00% a.a. A operação tem como objetivo financiar o término das obras da incorporação vertical Botânica Terra e Flora Brasilis, localizado em Indaiatuba (SP). O projeto é composto por 5 torres residenciais, totalizando 602 unidades, e possui um VGV de R$ 496,00 milhões.

Como garantias, foram pactuadas: (i) alienação fiduciária de quotas; (ii) cessão fiduciária de direitos creditórios; (iii) aval dos sócios; (iv) fiança; (v) fundo de reserva; e (vi) fundo de obra.

CRI Morada do Lago – 1ª Série Única

Investimento de R$ 1,97 milhão, com remuneração de IPCA + 13,75% a.a. 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.

Monitoramento

Páteo Boa Vista

A operação encontra-se próxima da emissão do Habite-se, prevista entre outubro e novembro. Paralelamente, o devedor vem estruturando estratégias comerciais para acelerar a venda das unidades em estoque, buscando ampliar a atratividade das condições de aquisição sem recorrer exclusivamente à redução dos preços.

Entre as principais iniciativas propostas, destacam-se (i) flexibilização das condições de pagamento, com a possibilidade de parcelamento de 15% com uma fintech especializada em crédito imobiliário; e (ii) concessão de benefícios adicionais, como Isenção de pagamento de despesas condominiais por um período, e de custos de escritura, registro e ITBI.

As medidas têm como objetivo reduzir as barreiras financeiras à aquisição, elevar a conversão de vendas e acelerar a comercialização das unidades em estoque, favorecendo a geração de liquidez e o ingresso de recursos para amortização do CRI.

Torres de Paris

Em 16/09/2026, foi realizada a Assembleia Geral de Titulares (AGT), na qual foram aprovadas as seguintes deliberações:

- Não decretação do vencimento antecipado;
- Capitalização da remuneração: a remuneração referente a setembro de 2026 foi incorporada ao saldo devedor da operação;
- Flexibilização dos prazos de recomposição: concessão de *waiver* temporário para a recomposição do Fundo de Despesas, pelo prazo de 30 dias, e do Fundo de Reserva, até 31/12/2026;
- Regularização dos repasses: concessão de prazo adicional de 60 dias para que a devedora regularize os valores pendentes de transferência à Conta Centralizadora;
- Flexibilização temporária do fluxo financeiro: autorização excepcional para o trânsito de recursos provenientes de financiamentos pela conta da devedora, condicionada ao repasse à Conta Centralizadora em até dois dias úteis; e
- Reforço de garantias: aprovação da constituição de alienação fiduciária de imóveis adicionais, condicionada à conclusão satisfatória da due diligence jurídica.

MONITORAMENTO DE ATIVOS

Equity

Em setembro, o FII Master realizou um aporte no montante de R$ 7,36 milhões na SPE responsável pelo desenvolvimento do Hotel Anantara. O aporte teve como principais objetivos: (i) disponibilizar os recursos de capital próprio necessários para viabilizar o início da construção do hotel; e (ii) constituir o fundo de reserva e seguro necessário à liberação da 1ª tranche do financiamento junto ao BNB.

DADOS GERENCIAIS | FII MASTER

RESULTADOS	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	1S26	2S26
1. Entradas Operacionais	**2.960.313**	**3.175.353**	**2.973.001**	**2.550.772**	**2.838.482**	**2.208.045**	**16.744.560**	**7.597.298**
1.1. Crédito	2.106.212	2.402.285	2.203.808	1.730.421	2.207.228	1.854.076	11.254.579	5.791.725
1.2. Equity	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	854.100	773.068	769.193	820.350	631.254	353.969	5.489.980	1.805.573
2. Despesas	**-278.257**	**-321.708**	**-270.742**	**-271.740**	**-298.701**	**-275.644**	**-1.467.248**	**-846.086**
2.1. Taxa de Administração	-40.331	-36.577	-36.349	-45.073	-49.078	-44.927	-200.208	-139.078
2.2. Taxa de Gestão	-227.357	-207.735	-209.282	-221.004	-243.239	-222.841	-1.127.185	-687.083
2.3. Outras Despesas[1]	-10.568	-77.396	-25.111	-5.664	-6.384	-7.877	-139.855	-19.925
3. Resultado – Caixa (1) + (2)	**2.682.056**	**2.853.645**	**2.702.259**	**2.279.031**	**2.539.780**	**1.932.401**	**15.277.312**	**6.751.212**
3.1. Resultado Caixa por Cota Sênior	0,9665	1,0283	0,9738	0,8213	0,9152	0,6964	5,5053	2,4329
Cota Sênior								
4. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos	**4.161.904**	**4.702.685**	**4.244.460**	**4.231.318**	**2.812.777**	**2.555.836**	**22.084.786**	**9.599.932**
4.1. Valorização Patrimonial antes dos rendimentos por cota	**1,4998**	**1,6947**	**1,5295**	**1,5248**	**1,0136**	**0,9210**	**7,9585**	**3,4594**
4.1.1. Rendimento Prioritário	0,7937	0,8008	0,8443	0,9285	0,8483	0,8485	4,8307	2,6253
4.1.2. Correção Monetária	0,7061	0,8939	0,6853	0,5963	0,1653	0,0725	3,1278	0,8341
4.1.3. Prêmio Inicial	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
5. Rendimento Distribuído	**2.202.555**	**2.971.373**	**2.675.824**	**2.576.706**	**2.353.988**	**2.354.600**	**14.544.688**	**7.285.293**
5.1. Rendimento por cota	0,7937	1,0708	0,9643	0,9285	0,8483	0,8485	5,2413	2,6253
6. Resultado Acumulado no período (4) - (5)	**1.959.350**	**1.731.312**	**1.568.635**	**1.654.613**	**458.789**	**201.237**	**7.540.099**	**2.314.638**
6.1. Resultado Acumulado no período por cota (4.1) - (5.1)	0,7061	0,6239	0,5653	0,5963	0,1653	0,0725	2,7172	0,8341
7. Resultado Acumulado não Distribuído	**12.713.203**	**14.444.515**	**16.013.150**	**17.667.763**	**18.126.552**	**18.327.789**	**16.013.150**	**18.327.789**
7.1. Resultado Acumulado não Distribuído por Cota	4,5813	5,2052	5,7705	6,3668	6,5321	6,6046	5,7705	6,6046
7.1.1. Rendimento Prioritário Acumulado não Distribuído por Cota	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
7.1.2. Correção Monetária Acumulada não Distribuída por Cota	1,5813	2,2052	2,7705	3,3668	3,5321	3,6046	2,7705	3,6046
7.1.3. Prêmio Inicial Acumulado não Distribuído por Cota	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000	3,0000

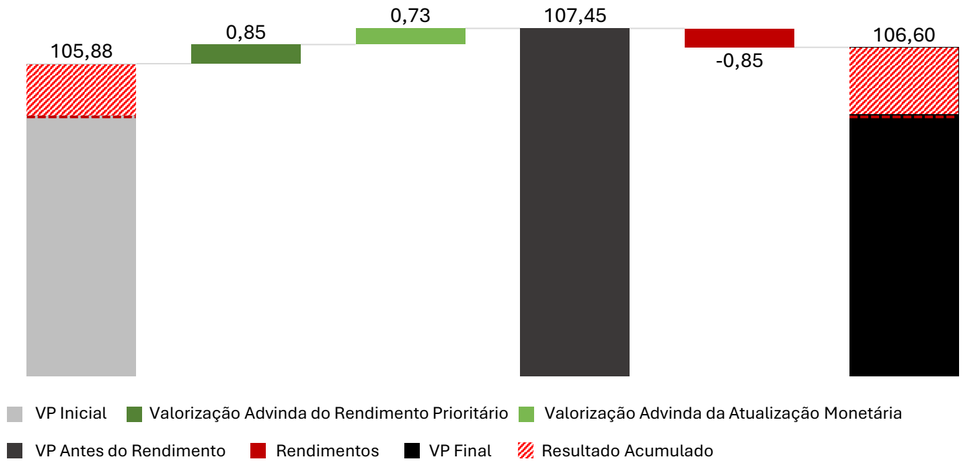
[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas.

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).

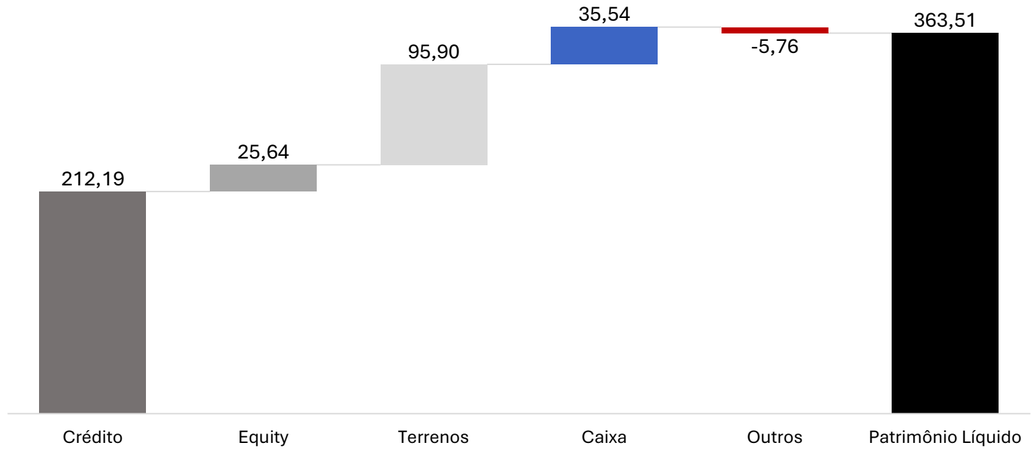
DADOS GERENCIAIS | FII MASTER

INFORMAÇÕES GERAIS
RESUMO DO MÊS
MONITORAMENTO DE ATIVOS
DADOS GERENCIAIS
PORTFÓLIO
DETALHAMENTO DE ATIVOS
CARACTERÍSTICAS DO FUNDO
ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO
QUEM SOMOS
GLOSSÁRIO

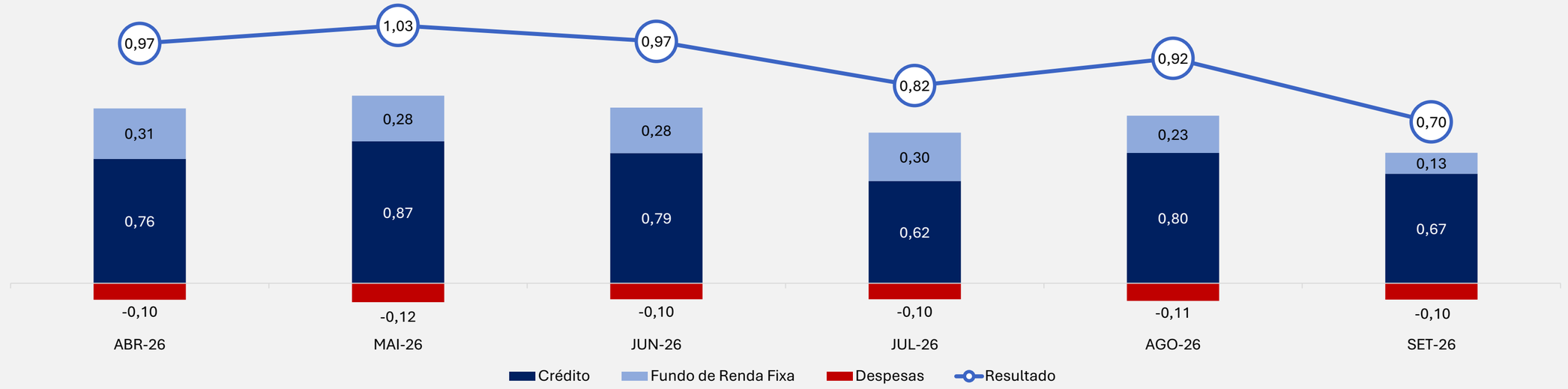
Fluxo Cota Sênior | R$ por Cota (mensal)



Balanço Patrimonial (R$ milhões)



Composição do Resultado por Cota Sênior



RELATÓRIO GERENCIAL
SETEMBRO/2026

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 | FII FEEDER

RESULTADOS	ABR-26	MAI-26	JUN-26	JUL-26	AGO-26	SET-26	1S26	2S26
1. Entradas Operacionais	**2.207.035**	**2.975.393**	**2.681.075**	**2.581.362**	**2.358.457**	**2.358.615**	**14.574.457**	**7.298.434**
1.1. FII Wings Renda Imobiliária Master – Cota Sênior	2.202.555	2.971.373	2.675.824	2.576.706	2.353.988	2.354.600	14.544.688	7.285.293
1.2. Fundo de Renda Fixa / Zeragem	4.481	4.020	5.251	4.656	4.470	4.015	29.769	13.141
2. Despesas	**-18.790**	**-49.174**	**-19.577**	**-18.922**	**-19.643**	**-20.371**	**-137.513**	**-58.936**
2.1. Taxa de Administração	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000	-78.000	-39.000
2.2. Taxa de Gestão	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3. Outras Despesas[1]	-5.790	-36.175	-6.577	-5.922	-6.643	-7.371	-59.513	-19.936
3. Resultado – Caixa (1) + (2)	**2.188.245**	**2.926.218**	**2.661.498**	**2.562.439**	**2.338.815**	**2.338.244**	**14.436.944**	**7.239.498**
3.1. Resultado Caixa por cota	0,7886	1,0545	0,9591	0,9234	0,8428	0,8426	5,2025	2,6088
4. Rendimento Distribuído	**2.164.500**	**2.969.250**	**2.664.000**	**2.553.000**	**2.331.000**	**2.331.000**	**14.374.500**	**7.215.000**
4.1. Rendimento por cota	0,7800	1,0700	0,9600	0,9200	0,8400	0,8400	5,1800	2,6000

Histórico de Rendimentos e Rentabilidade Total[2]

	INDICADORES	JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ	ANO	INÍCIO
2025	RENDIMENTO (R$)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,77	**0,77**	**0,77**
	RENTABILIDADE TOTAL[2]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,84%	**3,84%**	**3,84%**
	% CDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	346,78%	**346,78%**	**346,78%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	407,98%	**407,98%**	**407,98%**
2026	RENDIMENTO (R$)	0,81	0,70	0,86	0,78	1,07	0,96	0,92	0,84	0,84				**7,78**	**8,55**
	RENTABILIDADE TOTAL[2]	0,96%	0,99%	1,14%	1,43%	1,60%	1,44%	1,43%	0,94%	0,85%				**11,31%**	**15,59%**
	% CDI	82,51%	99,42%	94,10%	130,82%	149,29%	128,19%	117,63%	86,23%	78,97%				**107,65%**	**132,88%**
	% CDI LÍQUIDO[3]	97,07%	116,96%	110,71%	153,90%	175,64%	150,81%	138,39%	101,45%	92,90%				**127,50%**	**157,52%**

[1]Incluem: custódia, auditoria, impostos e outras despesas. [2] Rentabilidade total considera os rendimentos distribuídos e a variação patrimonial da cota no período. [3] Os rendimentos do Wings Renda Imobiliária Feeder podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 14.754/2023). Dessa forma, ao avaliar o investimento no WGRI Feeder em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o CDI, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

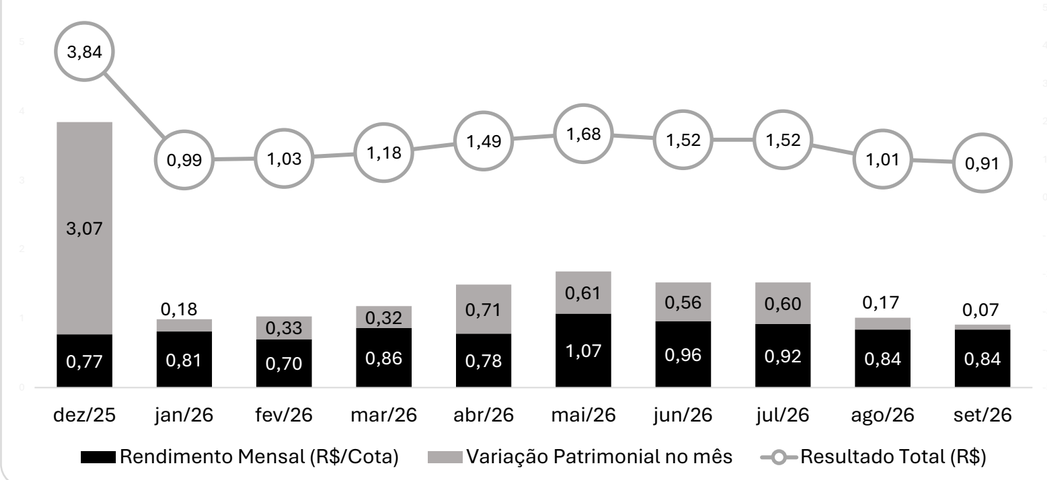
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

DADOS GERENCIAIS | RENTABILIDADE

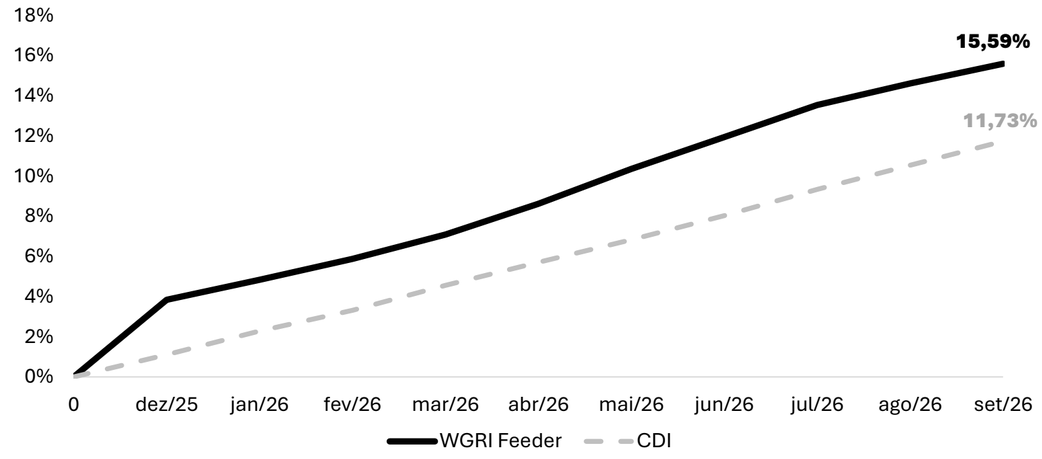
Rentabilidade Total Mensal[1] - WGRI Feeder



Distribuição de Rendimentos e Valorização Patrimonial – WGRI Feeder



Rentabilidade Total Acumulada[1] vs CDI



[1]Rentabilidade 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.

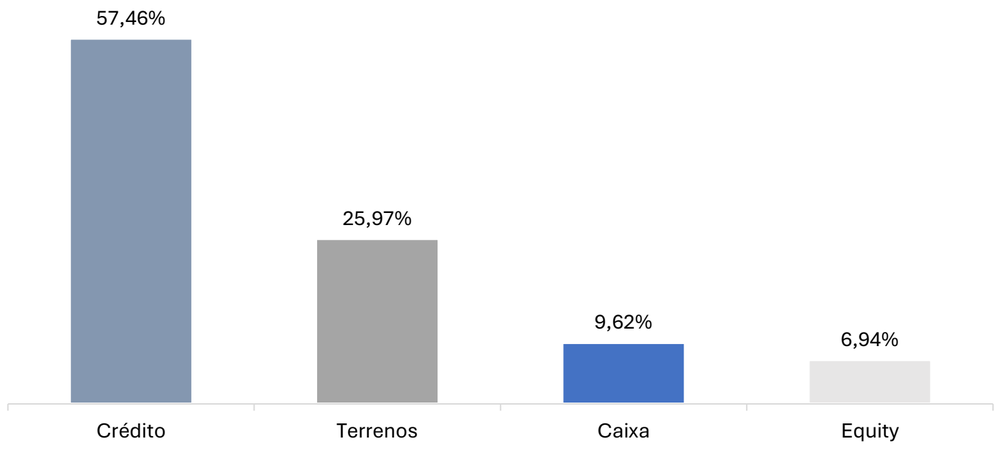
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

PORTFÓLIO[1] | CONSOLIDADO

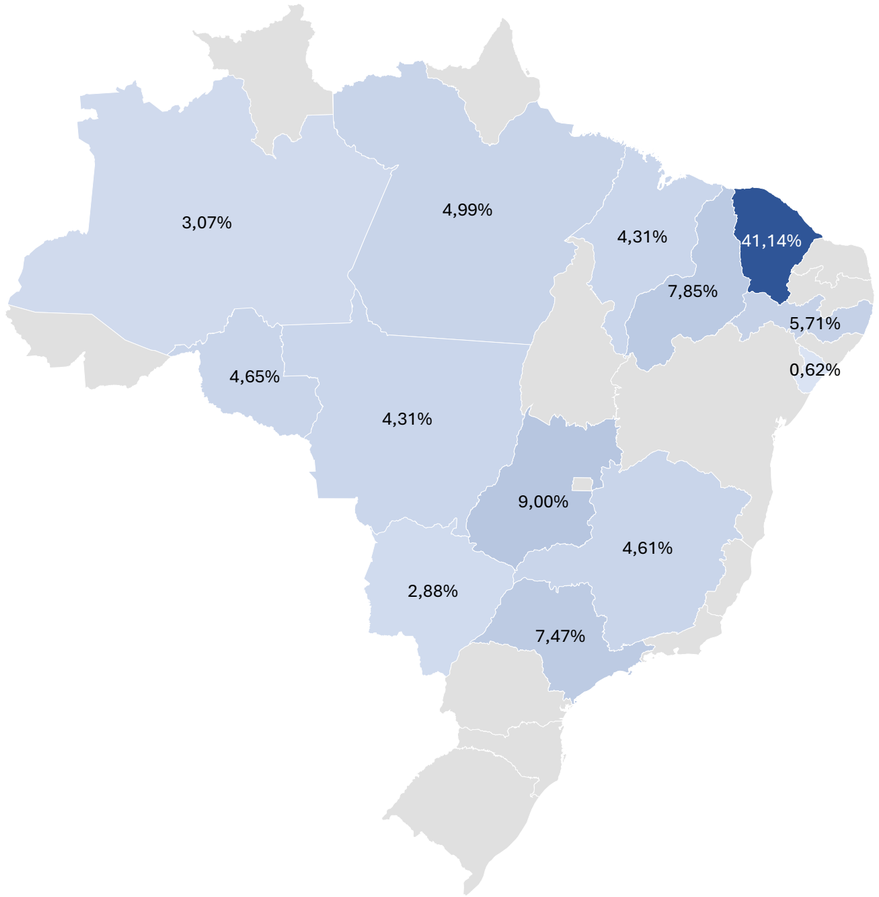
TOTAL DE ATIVOS	24

Crédito	18	Equity	1	Terrenos	5

Distribuição do PL por Classe de Ativos



Diversificação Geográfica (% do PL em ativos imobiliários)



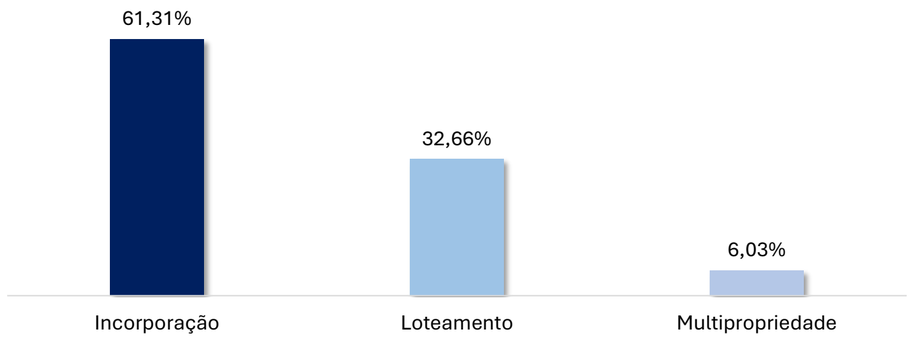
[1]Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

PORTFÓLIO[1] | CRÉDITO

Indicadores Consolidados da Carteira de Crédito

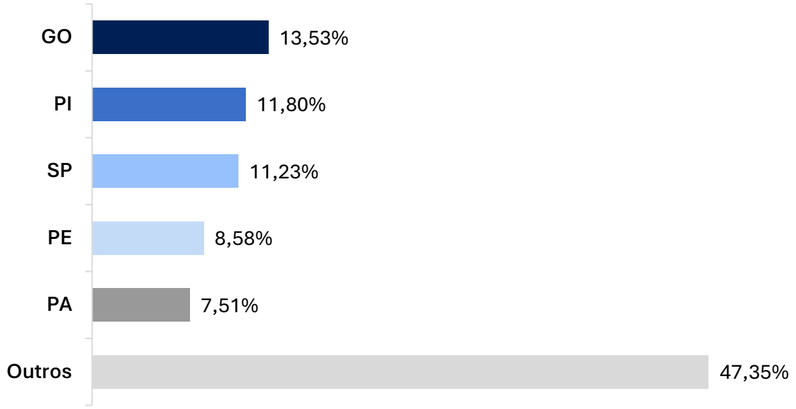
Remuneração Média	
Inflação +	**13,59% a.a.**
CDI +	**5,65% a.a.**
Razão de Fluxo Mensal	**149%**
Razão de Saldo Devedor	**162%**
LTV	**55%**
Duration (anos)	**2,63**
Obras	**79%**
Vendas	**67%**

Distribuição da Carteira de Crédito por Tipologia

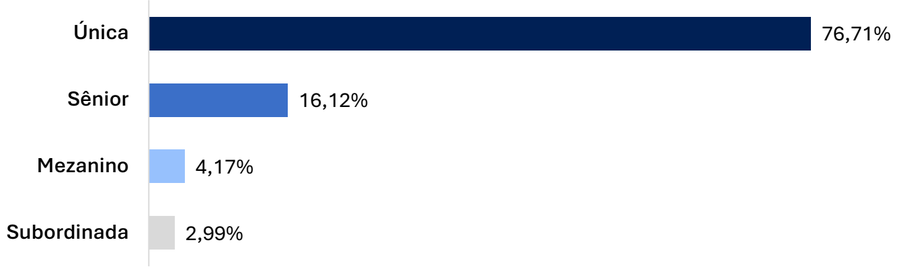


Distribuição da Carteira de Crédito

Por Localização



Por Classe



Por Indexador



[1]Considera 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 ATIVOS[1]

Crédito

Nº	Ativo	Localização	UF	Segmento	Securitizadora	Indexador	Remuneração (a.a.)	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	6,78%	25.046.832	n/a	n/a	61%	1,89	67%	61%
2	Massangano	Petrolina	PE	Loteamento	Riza	IPCA	12,68%	Única	4,93%	18.202.442	157%	114%	45%	3,95	100%	80%
3	Horizonte Park	Santarém	PA	Loteamento	Leverage	IPCA	15,66%	Única	4,31%	15.932.358	94%	177%	42%	3,66	49%	71%
4	Vega	Goiânia	GO	Incorporação	Leverage	IPCA	16,00%	Única	4,14%	15.303.208	n/a	n/a	48%	5,20	n/a	n/a
5	Alameda 75	Porto Velho	RO	Incorporação	Habitasec	IPCA	16,25%	Única	4,02%	14.836.858	n/a	n/a	69%	2,11	99%	93%
6	Vangarden	Uberlândia	MG	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	3,99%	14.722.027	n/a	n/a	109%	1,01	100%	82%
7	Páteo Boa Vista	Presidente Prudente	SP	Incorporação	Riza	IPCA	12,00%	Sênior	3,80%	14.028.879	n/a	n/a	72%	1,21	100%	34%
8	Green Park	Bacabal	MA	Loteamento	Riza	IPCA	12,00%	Única	3,72%	13.737.127	208%	204%	32%	3,53	100%	87%
9	Torres de Paris	Nova Mutum	MT	Incorporação	True	IPCA	12,68%	Única	3,19%	11.772.158	n/a	n/a	88%	0,98	100%	87%
10	Portal do Cedro	Fortaleza	CE	Loteamento	Leverage	IPCA	14,00%	Única	3,15%	11.629.189	127%	191%	26%	3,62	92%	82%
11	Botânica	Indaiatuba	SP	Incorporação	Leverage	CDI	4,00%	Única	2,66%	9.809.697	n/a	n/a	30%	3,17	36%	50%
12	Cidade Universitária	Iranduba	AM	Loteamento	Virgo	IPCA	14,00%	Única	2,66%	9.809.506	99%	n/a	38%	4,53	100%	60%
13	Tallin	Campo Grande	MS	Incorporação	Canal	CDI	7,42%	Sênior	2,49%	9.190.520	n/a	n/a	66%	3,07	38%	54%
14	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	13,00%	Mezanino	2,40%	8.857.614	n/a	n/a	62%	0,55	95%	77%
15	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	12,00%	Sênior	1,74%	6.440.109	242%	167%	21%	1,64	100%	88%
16	GR Group	Pulverizado	RN&SP	Multipropriedade	Opea	IPCA	15,30%	Subordinada	1,72%	6.354.643	162%	116%	30%	1,61	100%	88%
17	Uniq	Goiânia	GO	Incorporação	Habitasec	IPCA	10,50%	Sênior	1,23%	4.541.838	n/a	n/a	36%	0,55	95%	77%
18	Morada do Lago	Aracaju	SE	Incorporação	Virgo	IPCA	13,75%	Única	0,53%	1.973.912	n/a	n/a	47%	1,63	98%	85%
						IPCA	13,59%		52,32%	193.188.700	149%	162%	55%	2,58	90%	75%
						CDI	5,65%		5,15%	19.000.216	-	-	48%	3,12	37%	52%
Total									**57,46%**	**212.188.917**	**149%**	**162%**	**55%**	**2,63**	**79%**	**67%**

[1]Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”).
A carteira de crédito não possui CRIs cujo devedor seja uma sociedade na qual o FII Master detenha participação societária.

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1]

Equity

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	Valor (R$)	% PoC
19	Hotel Anantara	Cruz	CE	6,94%	25.638.403	0%

Terrenos

Nº	Ativo	Localização	UF	% PL	Valor (R$)[2]
20	1	Cruz	CE	14,65%	54.100.000
21	2	Cruz	CE	3,47%	12.800.000
22	3	Cruz	CE	3,22%	11.900.000
23	4	Cruz	CE	2,52%	9.300.000
24	5	Cruz	CE	2,11%	7.800.000
Total				**25,97%**	**95.900.000**

Fundo de Renda Fixa

Ativo	% PL	Valor (R$)
OT SOBERANO FIRF REF DI	9,62%	35.541.069

[1]Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”). [2]Estão inclusos os custos de aquisição e de transação.

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | CRÉDITO

Green Park



Descrição	
Localização	Bacabal (MA)
Segmento:	Loteamento
Vencimento:	19/02/2035
Série:	1ª, 2ª, 3ª e 4ª (Única)
IF:	23B0330159/ 23B0330160/ 23B0330161 e 23B0330162

Garantias
Fiança
Coobrigação
Fundo de Reserva
Alienação Fiduciária de Quotas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Horizonte Park



Descrição	
Localização	Santarém (PA)
Segmento:	Loteamento
Vencimento:	24/07/2035
Série:	1ª (Única)
IF:	25G4316892

Garantias
Aval
Fundo de Obras
Fundo de Reserva
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária dos imóveis
Alienação Fiduciária de Quotas

Massangano



Descrição	
Localização	Petrolina (PE)
Segmento:	Loteamento
Vencimento:	20/12/2034
Série:	1ª, 2ª, 3ª e 4ª (Única)
IF:	22L0343475/ 22L0344492/ 22L0344525 e 22L0344564

Garantias
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	
Localização	Presidente Prudente (SP)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	22/07/2027
Série:	2ª, 3ª, 4ª e 5ª (Sênior)
IF:	24F1584244/ 24F1584241/ 24F1584243 e 24J6528675

Garantias
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	
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

Garantias
Aval
Fundo de Reserva
Fundo de Obras
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária dos imóveis
Alienação Fiduciária de Quotas

Uniq



Descrição	
Localização	Goiânia (GO)
Segmento:	Incorporação Horizontal
Vencimento:	21/11/2028
Série:	1ª (Sênior) e 2ª (Mezanino)
IF:	24K3051531/ 24K3106577

Garantias
Aval
Fundo de Obras
Fundo de Reserva
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária dos imóveis
Alienação Fiduciária de Quotas

Unique Humberto Parentes



Descrição	
Localização	Teresina (PI)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	22/08/2028
Série:	1ª e 2ª (Única)
IF:	TKN003LEVE001/ TKN008LEVE002

Garantias
Aval
Fundo de Obra
Fundo de Reserva
Fundo de Despesas
Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
Alienação Fiduciária dos imóveis
Alienação Fiduciária de Quotas

Alameda 75



Descrição	
Localização	Porto Velho (RO)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	30/10/2028
Série:	1ª (Única)
IF:	25J5539575

Garantias
Aval
Fundo de Obras
Fundo de Despesas
Cessão Fiduciária dos Recebíveis
Alienação Fiduciária dos imóveis
Alienação Fiduciária de Quotas

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | CRÉDITO

GR Group

Descrição	
Localização	Pulverizado
Segmento:	Multipropriedade
Vencimento:	26/06/2029
Série:	1ª (Sênior) e 2ª (Subordinada)
IF:	23G1149789 / 23G1149794

Garantias
- Fiança
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Alienação Fiduciária dos Recebíveis
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios

Portal do Cedro



Descrição	
Localização	Fortaleza (CE)
Segmento:	Loteamento
Vencimento:	24/08/2035
Série:	1ª (Única)
IF:	25H3909840

Garantias
- Aval
- Fundo de Reserva
- Fundo de Obras
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária dos imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas

Vangarden



Descrição	
Localização	Uberlândia (MG)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	20/04/2027
Série:	2ª, 5ª e 6ª (Única)
IF:	23E1079719/ 23E1081256/ 25G3880147

Garantias
- Aval
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Imóvel
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas
- Fundo de Obras

Tallin



Descrição	
Localização	Campo Grande (MS)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	21/11/2028
Série:	1ª (Sênior)
IF:	25L3395044

Garantias
- Aval
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária dos imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas

Cidade Universitária

Descrição	
Localização	Iranduba (AM)
Segmento:	Loteamento
Vencimento:	22/12/2038
Série:	1ª (Única)
IF:	24L2327181

Garantias
- Aval
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas
- Fundo de Reserva
- Fundo de Despesas
- Fundo de Obras

Vega

Descrição	
Localização	Goiânia (GO)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	22/02/2036
Série:	68ª (Única)
IF:	26C2473563

Garantias
- Aval
- Fundo de Reserva
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária dos imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas

Botânica



Descrição	
Localização	Indaiatuba (SP)
Segmento:	Incorporação
Vencimento:	20/11/2029
Série:	2ª (Única)
IF:	24L2500159

Garantias
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva
- Fiança dos Sócios
- Aval
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária de Quotas

Morada do Lago



Descrição	
Localização	Aracaju (SE)
Segmento:	Incorporação Horizontal
Vencimento:	24/01/2028
Série:	1ª (Única)
IF:	24A2951984

Garantias
- Fiança
- Fundo de Obras
- Fundo de Reserva
- Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios
- Alienação Fiduciária dos imóveis
- Alienação Fiduciária de Quotas

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

DETALHAMENTO DE ATIVOS[1] | EQUITY



Hotel Anantara

Localização
Cruz (CE)

Hotel
34 Bangalôs & 36 Suítes

Previsão de Inauguração
Jul/2028

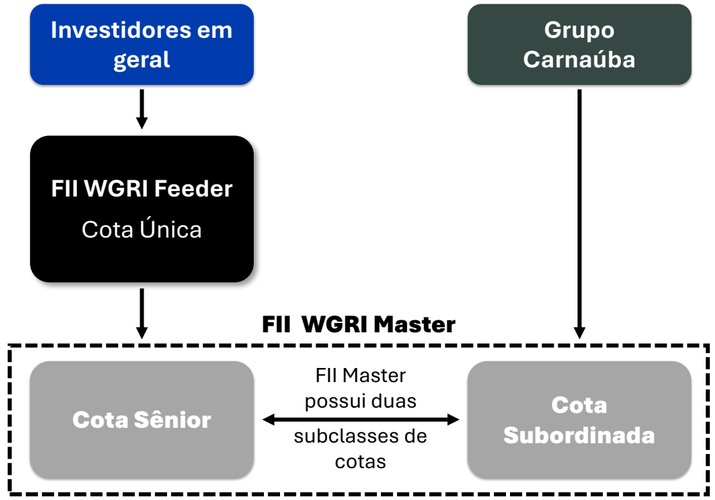
[1]Considera o FII Wings Renda Imobiliária Master (“FII Master”)

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

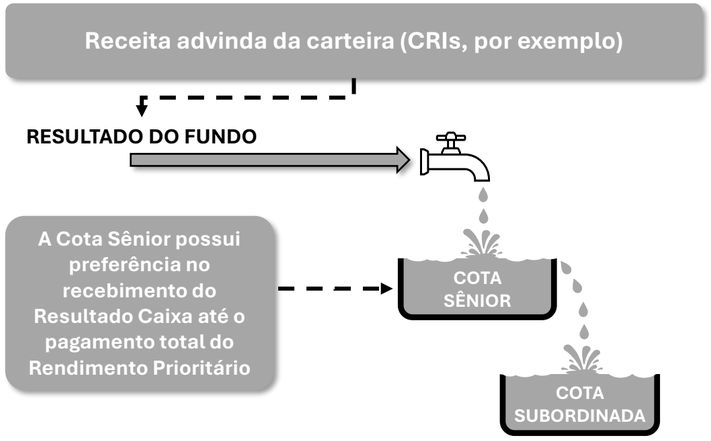
O FII Wings Renda Imobiliária Master possui duas subclasses de cotas, sendo a Cota Sênior objeto de investimento exclusivo do FII Feeder.

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, compondo 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.

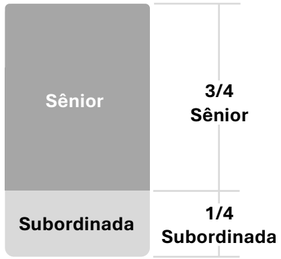
Preferência de Recebimento



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].

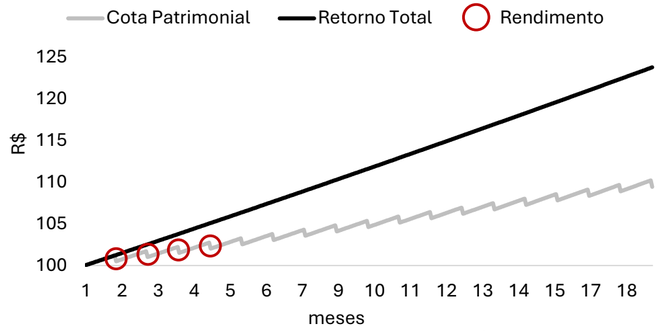
Valor inicial das Cotas Subordinadas
R$ 92,50 milhões
Patrimônio inicial do FII Master
R$ 370,00 milhões
= 25%



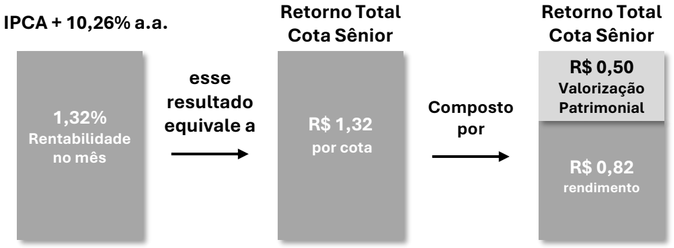
[1]Valor de subordinação inicial.

Comportamento Teórico da Cota Sênior

Como mencionado, a Cota Sênior possui rentabilidade alvo 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 rendimento (rendimentos prioritários).

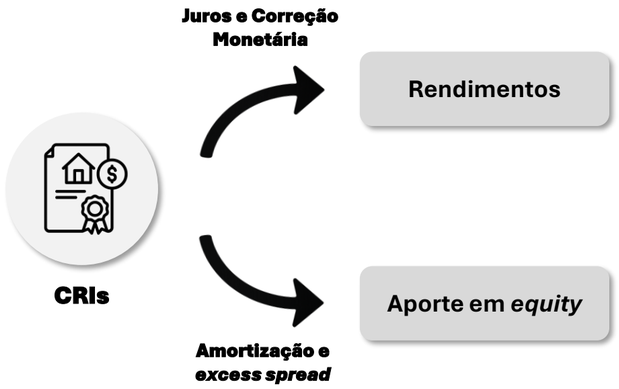


A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO[1]

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 resultado 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 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.

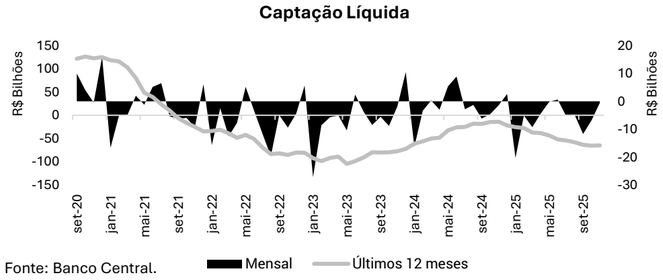
A tese de investimento em CRIs está fundamentada nos fatores:

(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

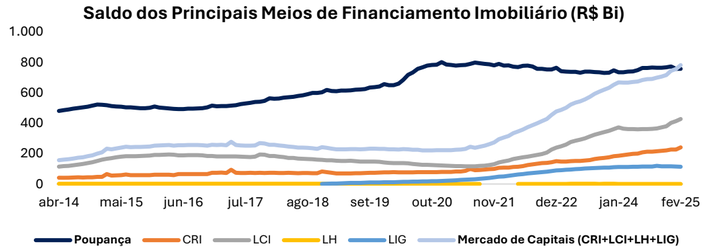
Fonte: Banco Central.



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



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

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO[1]

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 26-28ºC;
- 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.



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

QUEM SOMOS

A Gestora

JOINT VENTURE

tgcore asset management + GRUPO CARNAÚBA = wings asset

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$ 5,8 BI
sob gestão

+350
Ativos Imobiliários

+200 Mil
Cotistas

Presença em
25 Estados

Para mais informações, acesse o site.

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:



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

Julio Capua



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

Eduardo Juaçaba

Para mais informações, acesse o site.

GLOSSÁRIO

B3	Brasil, Bolsa e Balcão. Bolsa de valores brasileira.	PL	Patrimônio Líquido.
CDI	Certificado de Depósito Interbancário.	PMT:	Abreviação do inglês, *payment*, representa o valor da parcela de um empréstimo (amortização + juros).
CRI:	Certificado de Recebíveis Imobiliários.	PoC:	Sigla em inglês para *Percentage of Completion*, 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 (RFM):	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 (RSD):	Valor presente dos recebíveis do ativo lastro da operação, 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.	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.

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 sujeitos a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem divergir de 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 deve ser interpretada 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.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não considera os efeitos tributários eventualmente aplicáveis a cada cotista. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo podem ser isentos de imposto de renda para pessoas físicas residentes no Brasil que atendam aos requisitos legais aplicáveis. A tributação incidente sobre rendimentos, ganhos de capital na alienação de cotas e demais eventos dependerá da natureza do investidor e de sua situação tributária específica. 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 n° 22.501 de 05 de setembro 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

CVM Comissão de Valores Mobiliários
Autorregulação ANBIMA Gestão de Recursos
Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

wings asset

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