



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Setembro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,13

Distribuição Por Cota

R\$ 11,92

Cota Patrimonial

R\$ 10,79

Cota de Mercado

0,90

P/VP

R\$ 12,04M

Patrimônio Líquido

R\$ 10,9M

Valor de Mercado

319

Número de cotistas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

Nome

Onda Desenvolvimento Imobiliário FII

CNPJ

52.966.340/0001-75

Início do Fundo

Dezembro/2023

Classificação

Fundo Imobiliário

Público-alvo

Investidores em Geral

Prazo de Duração

Prazo Indeterminado

Administração & Custódia

Singulare CTVM S.A.

Taxa de Administração & Custódia

R\$ 15.000,00 ao mês ou 0,15% a.a.

Gestor

Iguana Investimentos Ltda.

Taxa de Gestão

R\$ 3.500,00 ao mês ou 0,30% a.a.

Consultoria Especializada

Onda Invest Consultoria Ltda.

Taxa de Consultoria Especializada

0,90% a.a.

Taxa de Performance

20% do excedente de IPCA + 8%

Código de Negociação

ONDV11

Cotas Emitidas

1.009.617 cotas

Objetivo

O Onda Desenvolvimento FII (ONDV11) tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de Cotas, bem como a obtenção de renda. O fundo pode realizar a aquisição de ações ou cotas de sociedades com propósito de desenvolvimento imobiliário, cotas de FII e Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI").

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	71,20%	Ganho de Capital
KEVE11	FII	-	5,89%	Ganho de Capital/ Renda
SNME11	FII	-	3,40%	Ganho de Capital
Singulare RF FI	Fundo DI	-	3,40%	Liquidez
IBCR11	FII	-	3,24%	Renda
ARRI11	FII	-	2,75%	Renda
CACR11	FII	-	2,49%	Renda
ARXD11	FII	-	1,87%	Renda
VRTM11	FII	-	1,52%	Ganho de Capital/ Renda
ALZC11	FII	-	1,49%	Renda
KIVO11	FII	-	0,78%	Renda
JPPA11	FII	-	0,77%	Renda
RBHY11	FII	-	0,76%	Renda
GCRI11	FII	-	0,74%	Renda
Saldo Tesouraria	-	-	0,01%	-
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,31%	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

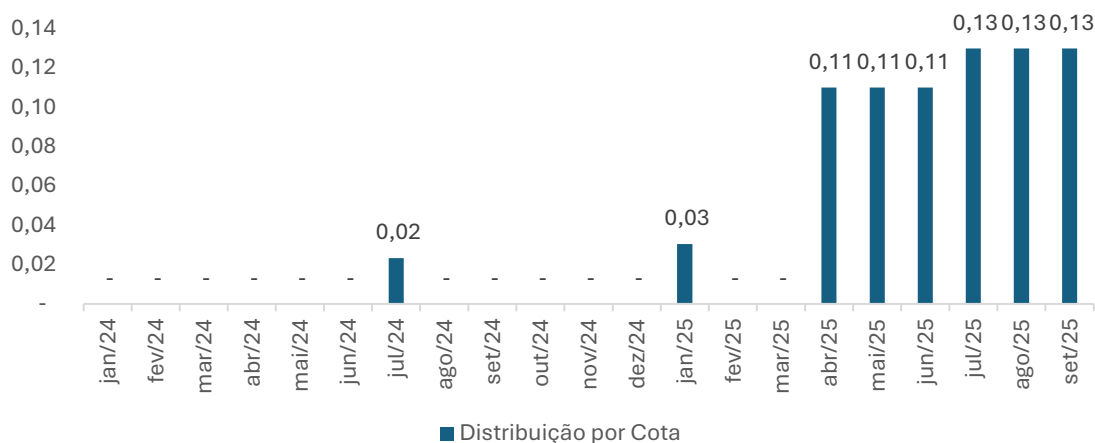
Durante o mês de setembro, mantivemos a posição no Hotel Ibis Budget Guarulhos, inaugurado em dezembro de 2024 e atualmente em operação (mais detalhes abaixo), representando a maior parte do valor patrimonial do fundo. O objetivo do fundo é **alienar esta posição nos próximos 9 meses dentro do nosso preço-alvo**, tendo em vista a maturação acelerada do resultado do ativo vis a vis o projetado em sua aquisição.

Quanto aos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), não foram liquidadas posições no período. Os demais FIIs continuam com boas oportunidades e, portanto, seguem em nossa carteira. Em setembro, distribuímos **R\$ 131.250,21** em dividendos (R\$ 0,13 por cota do fundo).

GUIDANCE DE DIVIDENDOS¹

Considerando os resultados correntes da operação do Hotel Ibis Budget Guarulhos e os resultados advindos da carteira de FIIs, nosso GUIDANCE de dividendos para 2025 é de um patamar mínimo de **R\$ 0,11 (onze centavos) por cota**. Com a expectativa da maturação das operações do hotel e da manutenção da estratégia de FIIs, o GUIDANCE de dividendos mensais recorrentes para 2026 é de um patamar mínimo de **R\$ 0,12 (doze centavos) por cota**.

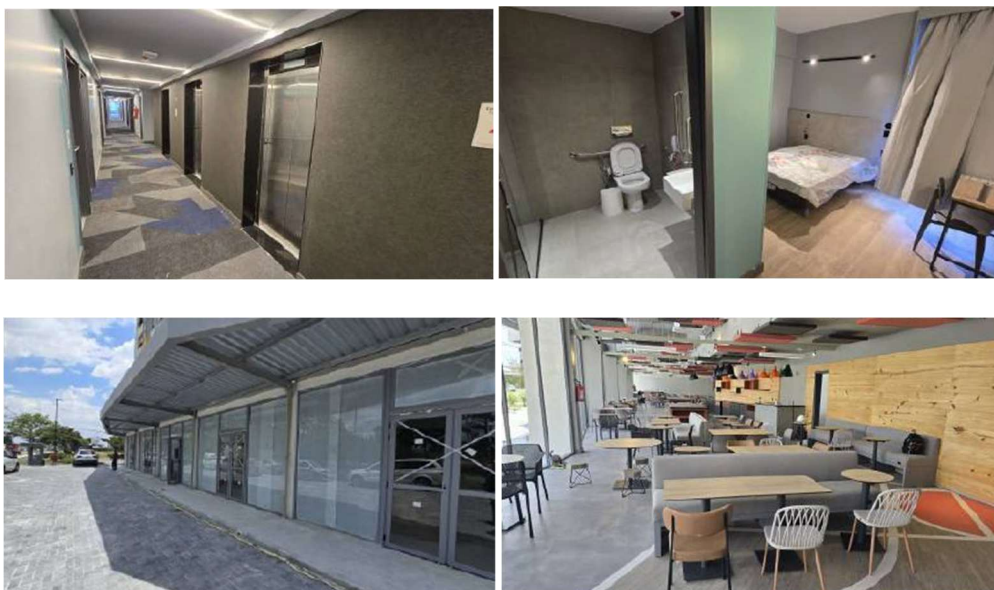
Histórico de Distribuição



IBIS BUDGET GRU AIRPORT

O Ibis Budget Guarulhos é um empreendimento estrategicamente situado próximo ao Terminal 2 do Aeroporto Internacional de Guarulhos (GRU), na Avenida Lauro de Gusmão Silveira. Como a única marca supereconômica na região, o Hotel Ibis Budget iniciou suas operações em dezembro de 2024 e é opção acessível e conveniente para os viajantes.

¹ As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes



O complexo do hotel consiste em dois edifícios: um para estacionamento e outro para os apartamentos. Com um total de 270 unidades distribuídas em 5 pavimentos, cada andar abriga 54 apartamentos. Além disso, o empreendimento inclui um espaço para locação de lojas, voltadas para a avenida principal, adicionando uma dinâmica comercial à região. As obras tiveram início em abril de 2022 e foram finalizadas em dezembro de 2024.

No acordo com a PG6 Empreendimentos Imobiliários, proprietária do empreendimento, negociamos a aquisição de 20 quartos, onde aportamos R\$ 6.180.000,00 em 3 parcelas.

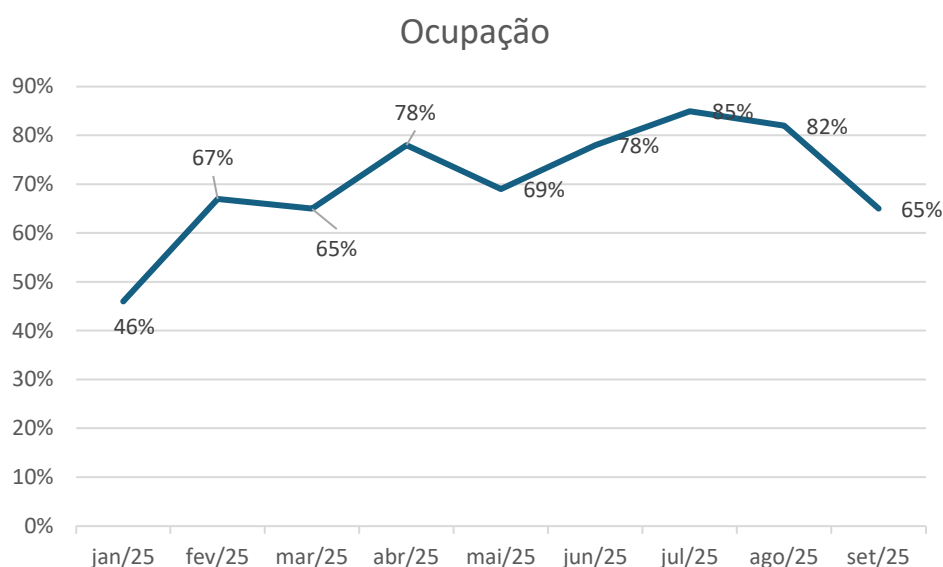
Em setembro de 2025, o empreendimento registrou taxa de ocupação de 65%, configurando uma redução expressiva em relação aos meses anteriores. A queda refletiu a sazonalidade que impactou o mercado hoteleiro de Guarulhos no período, somada à menor produção de um contrato corporativo. A diária média no mês foi de R\$ 382, resultando em RevPar de R\$ 250 por quarto disponível.

A resiliência do ticket médio bem como as ações comerciais já realizadas pela administradora do Hotel em relação a este contrato corporativo podem permitir a retomada do RevPar.

O espaço comercial foi parcialmente locado para uma locadora de automóveis e apresentou receita pela primeira vez.

A margem bruta operacional (resultado bruto operacional dividido pela receita bruta) do mês foi de 42%.

	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set
Diária Média	R\$396	R\$443	R\$403	R\$398	R\$399	R\$382
Ocupação	78%	69%	78%	85%	82%	65%
RevPAR	R\$ 308,88	R\$ 305,67	R\$ 314,34	R\$ 337,00	R\$328,00	R\$250
MBO	45%	50%	50%	48%	51%	42%



Fonte: Boletim mensal de resultados enviado pela Administradora do Hotel

DEMONSTRATIVOS REGIME DE CAIXA

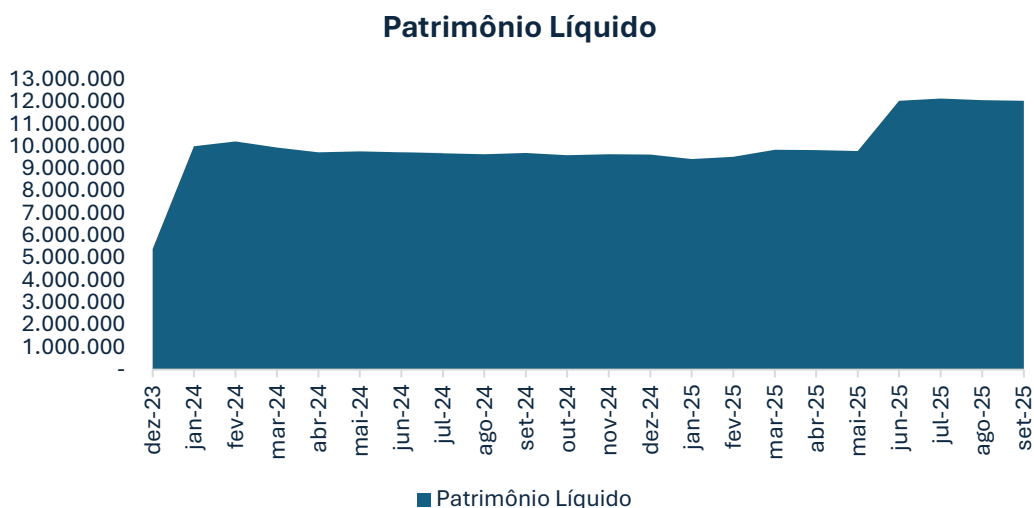
Na tabela abaixo, é apresentado o resultado do Fundo, em regime de caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, ganho de capital e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, taxa de performance, taxas e impostos. Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, tarifas, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

Resultado	jul/25	ago/25	set/25	2025
Total de Receitas	165.130	151.945	160.527	1.147.496
Ativos Imobiliários	160.988	159.609	161.770	1.044.526
Ganho de Capital	(9.662)	(10.177)	(4.590)	28.128
Aplicações financeiras	13.804	2.513	3.347	74.842
Total de Despesas	(32.743)	(30.748)	(29.709)	(279.288)
Taxa de Administração	(26.378)	(29.355)	(28.442)	(241.683)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	(145)	0	(6.117)
Outras Despesas	(6.365)	(1.248)	(1.267)	(31.488)
Resultado - Caixa	132.387	121.197	130.818	868.208
Rendimento / Cota	0,13	0,12	0,13	0,86
Distribuição	131.250	131.250	131.250	757.570
Distribuição / Cota	0,13	0,13	0,13	0,75

No mês de setembro, a receita do fundo fechou em 5,65% acima do mês anterior. Adicionalmente, as despesas totais diminuiram 3,11% em setembro, desta forma, o resultado caixa do fundo no início do novo semestre ficou em R\$ 0,13 (treze centavos) por cota.

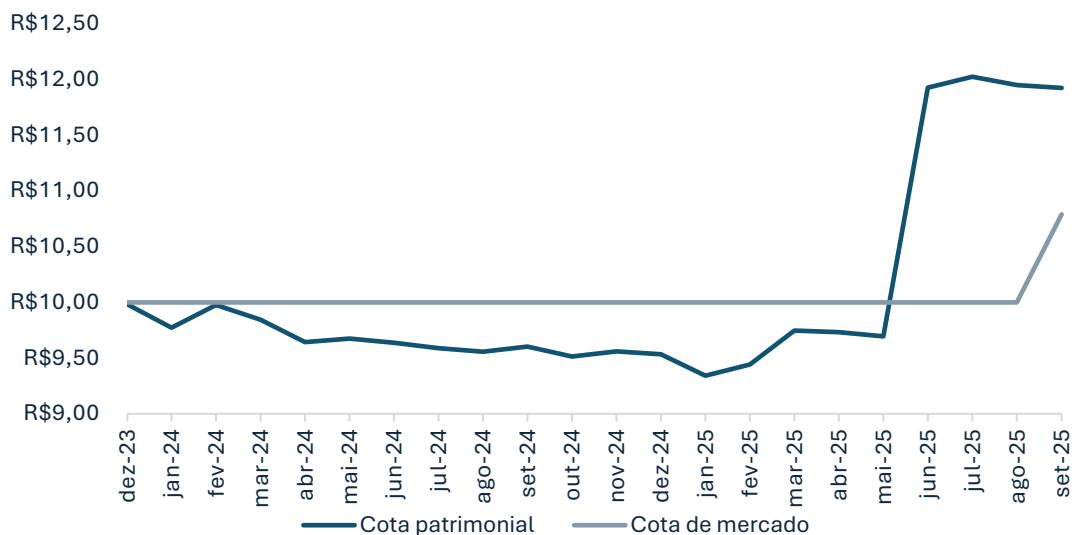
DESEMPENHO DO FUNDO

O Patrimônio Líquido do Fundo encerrou o mês passado em R\$ 12.038.826,49. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) fechou positivo com 3,25% no mês de setembro/2025.



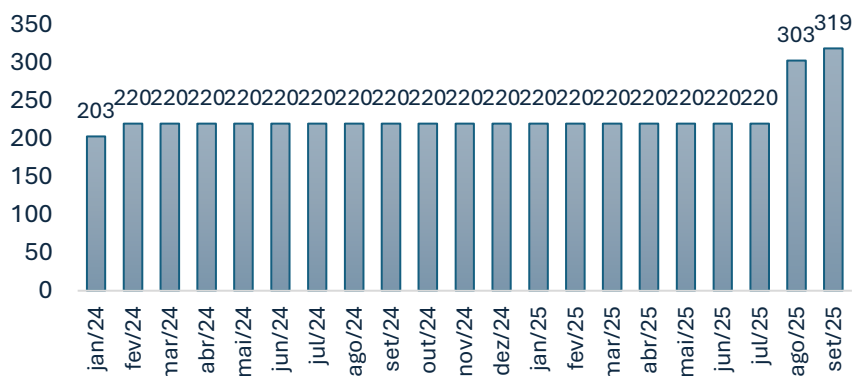
A cota patrimonial fechou em R\$ 11,92.

Cota de Mercado / Cota Patrimonial



A base de cotistas aumentou no período, terminando em 319.

Base de Cotistas



ANÁLISE DE SENSIBILIDADE²

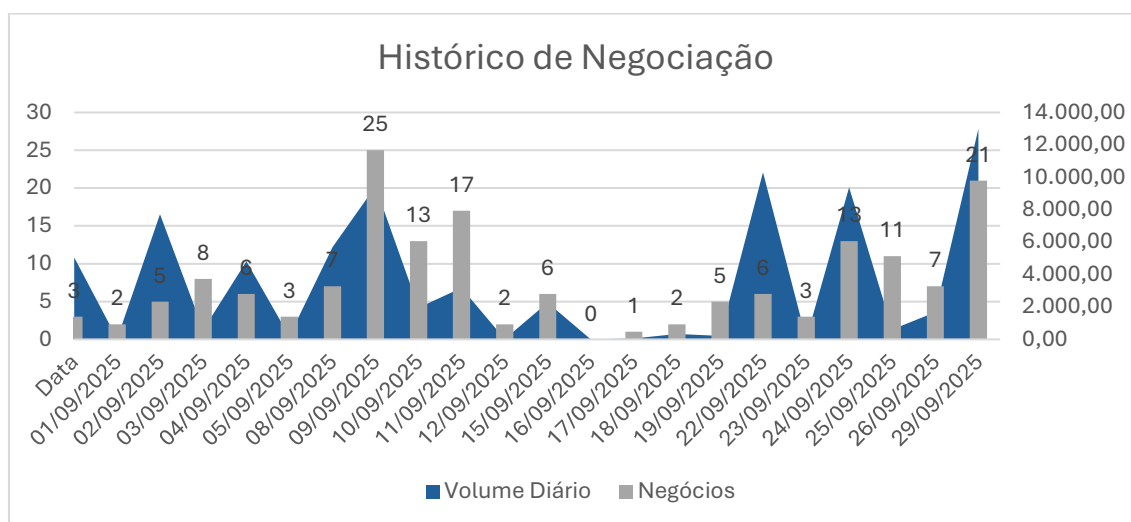
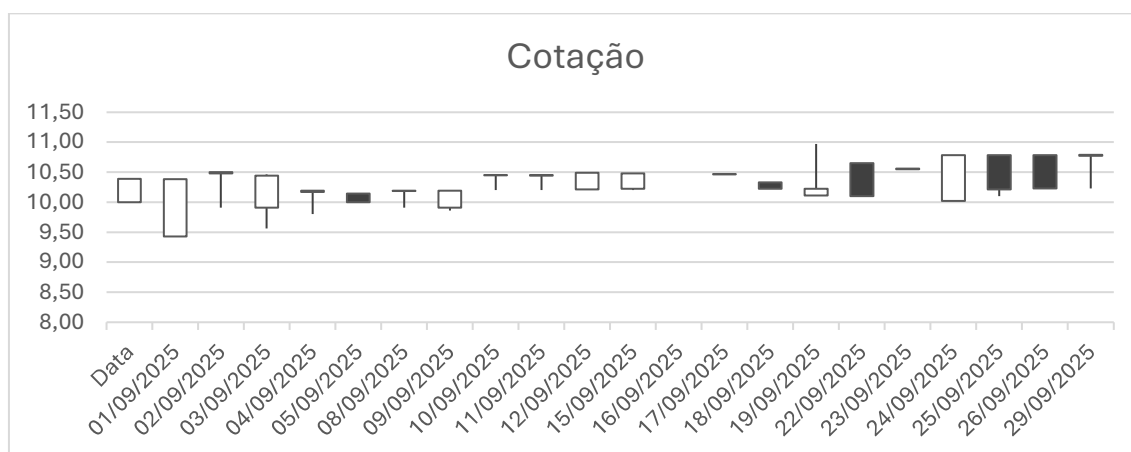
Preparamos uma análise de sensibilidade para estimar o valor patrimonial da cota do ONDV11 de acordo com a variação do preço de venda da unidade do Hotel Ibis Budget Guarulhos.

² As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes.

Sensibilidade Ibis Guarulhos		
Preço Venda Unidade	Valor Estimado	Valor da Cota Patrimonial
R\$ 379.080	R\$ 7.581.600	R\$ 11,04
R\$ 421.200	R\$ 8.424.000	R\$ 11,88
R\$ 468.000	R\$ 9.360.000	R\$ 12,81
R\$ 520.000	R\$ 10.400.000	R\$ 13,84
R\$ 572.000	R\$ 11.440.000	R\$ 14,87
R\$ 629.200	R\$ 12.584.000	R\$ 16,00
R\$ 692.120	R\$ 13.842.400	R\$ 17,25

Desempenho na Bolsa

Analisando a cotação na B3, com início da negociação em 08/08/2025, o preço por cota chegou ao fechamento de setembro em \$10,79.



Disclaimer

Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Gestor não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Gestor não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

Contato

Iguana Investimentos Ltda.

www.iggyinvestimentos.com.br

contato@iggyinvestimentos.com.br

Onda Invest Consultoria Ltda

www.ondainvest.com.br

contato@ondainvest.com.br

