



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Maio 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,11

Distribuição Por Cota

3,84%

Dividend Yield (histórico)

1,10%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,69

Cota Patrimonial

R\$ 10,00

Cota de Mercado

1,03

P/VP

R\$ 9,79M

Patrimônio Líquido

R\$ 10,1M

Valor de Mercado

220

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%

Prazo Lock-up

Até 06/08/2025

Cotas Emitidas

1.009.617 cotas

Código de Negociação

ONDV11

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	63,14%	Ganho de Capital
SNME11	FII	-	13,29%	Ganho de Capital/ Renda
KEVE11	FII	-	6,87%	Ganho de Capital
VRTM11	FII	-	1,93%	Ganho de Capital/ Renda
JPPA11	FII	-	0,96%	Renda
GCRI11	FII	-	0,88%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	13,12%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,20%	-
Saldo Tesouraria	-	-	0,01%	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

Durante o mês de maio, 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.

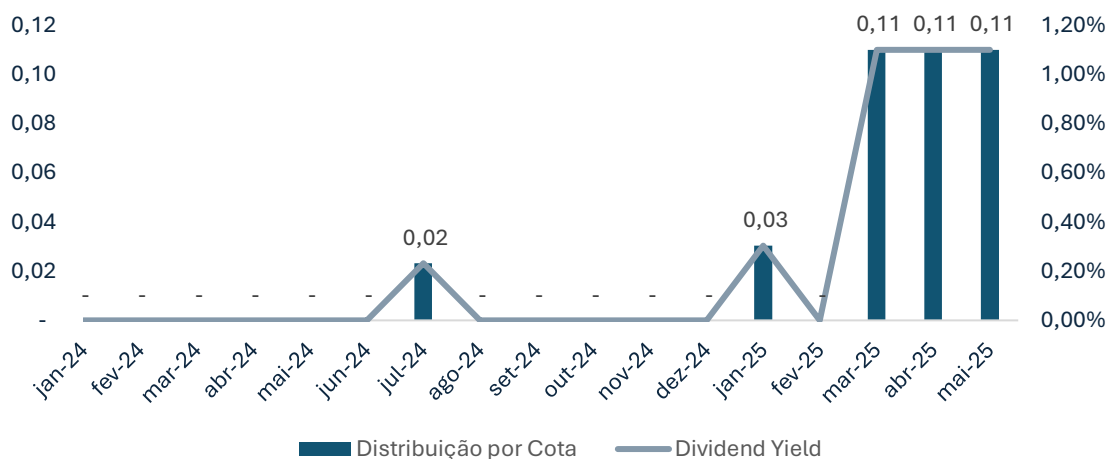
Quanto aos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), vendemos as posições RBIR11 em nosso preço alvo, realizando lucro. O produto desta transação foi alocado em liquidez. Os demais FIIs continuam com boas oportunidades e, portanto, seguem em nossa carteira. Em maio, distribuímos **R\$ 111.057,87** em dividendos (R\$ 0,11 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**.

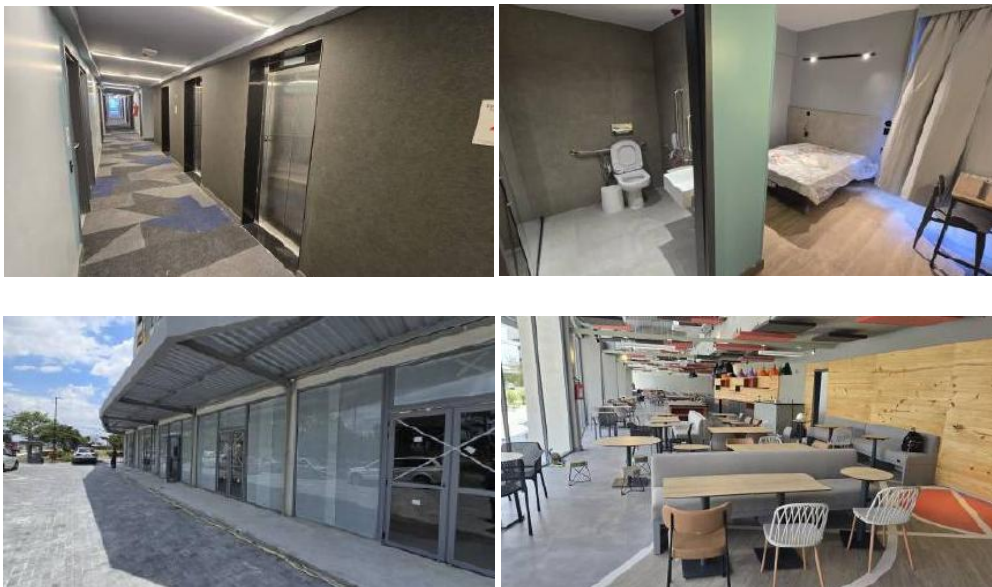
¹ As informações presentes neste material publicitário são baseadas em simulações e os resultados reais poderão ser significativamente diferentes

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.



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

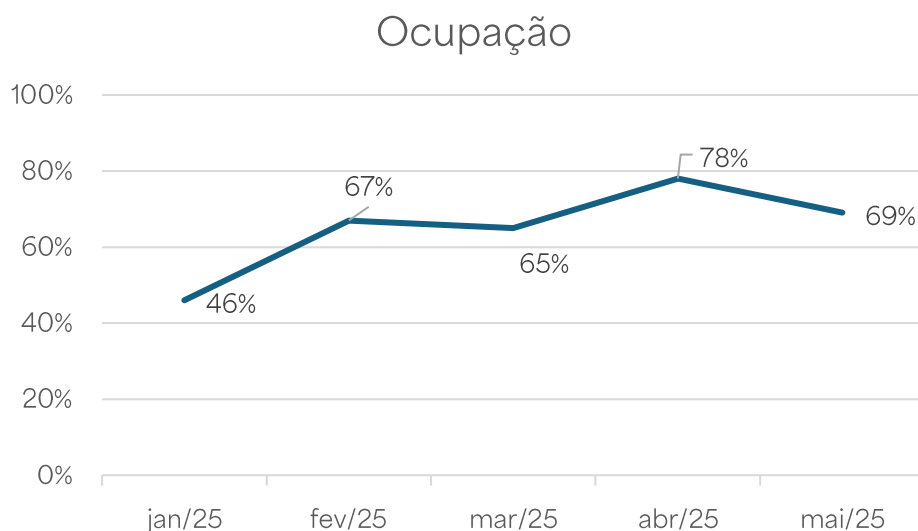
lojas, voltadas para a avenida principal, adicionando uma dinâmica comercial à região. As obras tiveram início em abril de 2022 e foram finalizadas em dezembro de 2024.

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 maio de 2025, o empreendimento teve uma taxa de ocupação de 69%. A diária média praticada no mês foi de R\$ 443, resultando no RevPar de R\$ 306 por quarto disponível.

Ainda em maturação, receitas advindas do edifício garagem e da locação do espaço comercial ainda não começaram a ser apuradas nos resultados.

A margem bruta operacional (resultado bruto operacional dividido pela receita bruta) do mês foi de 50%.



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.

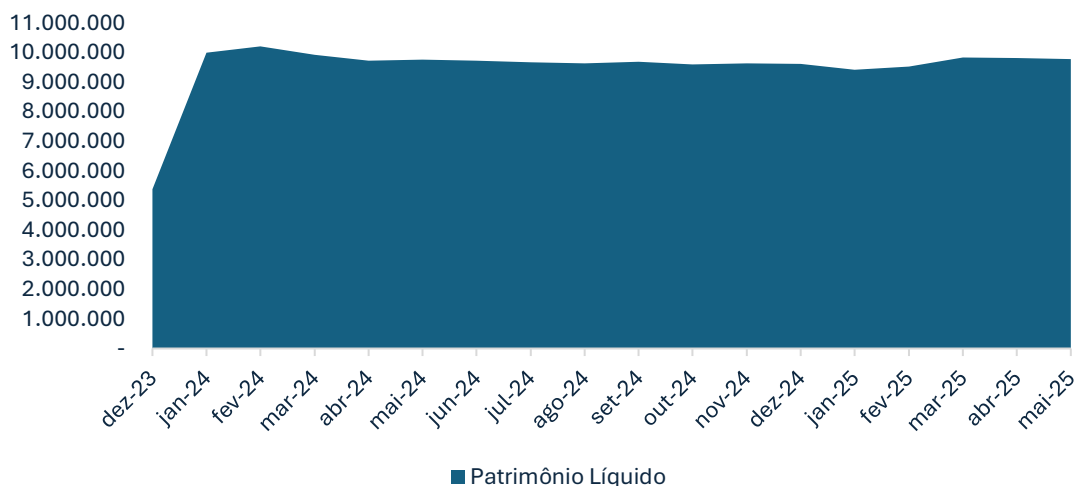
Resultado	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	2025
Total de Receitas	53.753	66.642	179.364	120.933	101.837	522.528
Ativos Imobiliários	33.149	33.696	172.156	105.840	87.879	432.719
Ganho de Capital	8.795	23.501	6.801	3.496	14.190	56.782
Aplicações financeiras	11.809	9.446	407	11.597	(233)	33.027
Total de Despesas	(27.164)	(34.969)	(27.677)	(27.642)	(36.889)	(154.341)
Taxa de Administração	(25.656)	(26.909)	(26.178)	(25.960)	(26.062)	(130.765)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	(145)	0	(145)	(5.537)	(5.827)
Outras Despesas	(1.508)	(7.915)	(1.499)	(1.537)	(5.290)	(17.749)
Resultado - Caixa	26.588	31.673	151.687	93.291	64.948	368.187
Rendimento / Cota	0,03	0,03	0,15	0,09	0,06	0,36
Distribuição	30.646	0	111.058	111.058	111.058	363.819
Distribuição / Cota	0,03	0,00	0,11	0,11	0,11	0,36
Quantidade de Cotas	1.009.617					

No mês de maio, a receita do fundo teve uma redução de 15,8% em relação ao mês anterior. A despesa total aumentou em 33,5% em função da taxa anual da CVM e do laudo de avaliação contratado para reavaliar os quartos do Hotel Ibis Budget Guarulhos. Desta forma, o resultado caixa acumulado no semestre do fundo avançou para R\$ 0,36 (trinta e seis centavos) por cota.

DESEMPENHO DO FUNDO

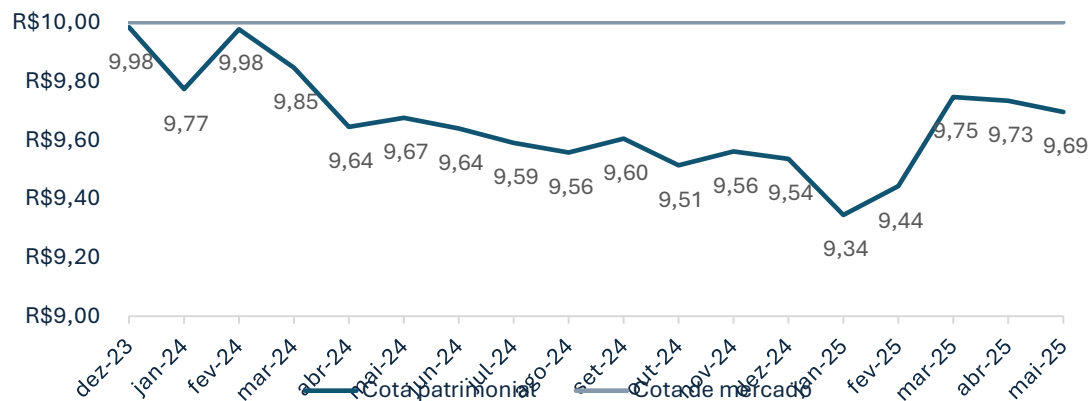
No mês de maio, o Patrimônio Líquido do Fundo fechou em R\$ 9.787.952,47 (ex dividendos de R\$ 111.057,87), representando um retorno de -0,39%. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) valorizou 1,40%.

Patrimônio Líquido



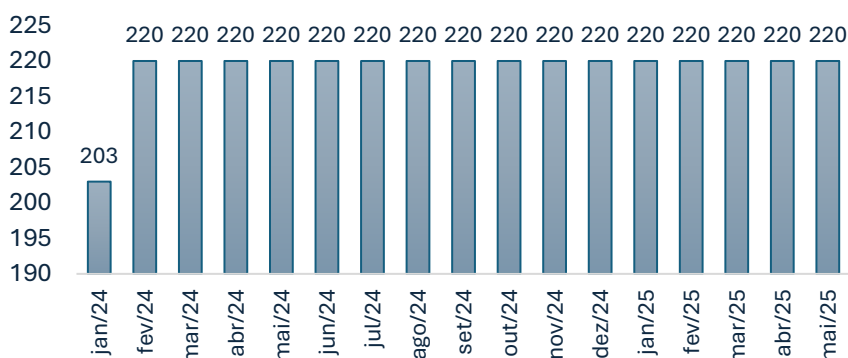
Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,69 (ex dividendos).

Cota de Mercado / Cota Patrimonial



A base de cotistas não mudou, se mantendo em 220.

Base de Cotistas



ANÁLISE DE SENSIBILIDADE²

Com a proximidade do fim do *lock-up* de negociação das cotas do fundo e, portanto, início das negociações na B3 em agosto de 2025, 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. De acordo com a nossa análise, ao preço médio (líquido de corretagem e custos transacionais) de R\$ 455.000,00 por unidade, o valor da cota patrimonial seria R\$ 12,63.

Sensibilidade Ibis Guarulhos		
Preço Venda Unidade	Valor Estimado	Valor da Cota
R\$ 331.695	R\$ 6.633.900	R\$ 10,18
R\$ 368.550	R\$ 7.371.000	R\$ 10,91
R\$ 409.500	R\$ 8.190.000	R\$ 11,72
R\$ 455.000	R\$ 9.100.000	R\$ 12,63
R\$ 500.500	R\$ 10.010.000	R\$ 13,53
R\$ 550.550	R\$ 11.011.000	R\$ 14,52
R\$ 605.605	R\$ 12.112.100	R\$ 15,61

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

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

