

ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ Nº 52.966.340/0001-75

Código ISIN: BRONDACTF006

Código de Negociação na B3: ONDA11

FATO RELEVANTE

A **QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Avenida Rebouças, nº 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05.402-500, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 62.285.390/0001-40 ("Administradora"), na qualidade de administradora, e **IGUANA INVESTIMENTO LTDA.**, sociedade com sede na Rua Álvaro Anes, 56, conjunto 121, Pinheiros, CEP 05.421-010, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.924.308/0001-87 ("Gestora") na qualidade de gestora do **ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.966.340/0001-75 ("ONDA11" ou "Fundo"), comunicam aos cotistas do ONDA11 e ao mercado em geral que o Fundo está conduzindo negociações para a venda de determinados ativos de sua carteira ao **ZAGROS MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 45.188.066/0001-95 ("ZAGH11"), nos seguintes termos e condições ("Operação"):

- 1. Imóveis:** 18 (dezoito) apartamentos simples e 1 (um) apartamento duplo, todos integrantes do Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto, empreendimento hoteleiro administrado pelo Grupo Accor sob a bandeira Ibis Budget, localizado na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, nº 1.125, Parque Industrial Jardim São Geraldo, CEP 07.140-010, Guarulhos/SP, objeto de 19 (dezenove) matrículas perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de Guarulhos/SP.
- 2. Contraparte compradora:** O ZAGH11, fundo de investimento imobiliário administrado pela QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., que é também a administradora fiduciária do ONDA11, caracterizando a situação de conflito de interesses.
- 3. Preço de Aquisição:** R\$ 13.500.000,00 (treze milhões e quinhentos mil reais).
- 4. Forma de pagamento:** O preço será pago mediante a compensação de créditos detidos pelo ZAGH11 perante o ONDA11, no âmbito oferta pública da 3ª emissão de cotas do ZAGH11.
- 5. Locatária dos imóveis:** Os imóveis encontram-se locados à **Átrio Hoteis S.A.** (CNPJ nº 80.732.928/0001-08), que exerce atividade hoteleira no Hotel Ibis Budget Guarulhos Aeroporto nos termos de Contrato de Locação celebrado em 23 de agosto de 2023.
- 6. Condições Precedentes:** A celebração dos documentos definitivos da Operação, incluindo o instrumento de promessa de venda e compra e os documentos de transferência definitiva da

propriedade das unidades autônomas, e o fechamento da Operação estão condicionados, entre outros, (i) à aprovação prévia pelos cotistas do ZAGH11 por meio da Consulta Formal realizada em 15 de maio de 2026; e (ii) à superação das demais condições precedentes a serem estabelecidas de comum acordo entre o ONDA11 e o ZAGH11 nos documentos da Operação.

- 7. Caracterização do Conflito de Interesses:** A Operação configura situação de conflito de interesses nos termos do artigo 31, §1º, do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), na medida em que a **QI Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**, na qualidade de administradora fiduciária do ONDA11 (vendedor), é simultaneamente a **administradora fiduciária do ZAGH11** (comprador). Neste sentido, nos termos da Consulta Formal do Fundo realizada em 11 de novembro de 2025 e cujo termo de apuração foi divulgado em 27 de novembro de 2025, o ONDA11 obteve a aprovação pelos seus cotistas para a alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo (conforme definido no Regulamento) que integrem a sua carteira para fundos de investimento imobiliário ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pelo Gestor, ou pessoas a elas ligadas, ou cujo consultor imobiliário seja o Consultor Imobiliário (conforme definido no Regulamento) ou pessoas a ele ligadas.

A Administradora e a Gestora manterão os cotistas do Fundo e o mercado em geral devidamente informados acerca de atualizações relevantes relacionadas aos assuntos aqui tratados, em conformidade com a regulamentação aplicável.

São Paulo, 15 de maio de 2026.

QI CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

(Administradora)

IGUANA INVESTIMENTO LTDA.

(Gestora)