



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Junho 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,11

Distribuição Por Cota

4,94%

Dividend Yield (histórico)

1,10%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,69

Cota Patrimonial

R\$ 10,00

Cota de Mercado

1,03

P/VP

R\$ 9,78M

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	63,18%	Ganho de Capital
SNME11	FII	-	11,66%	Ganho de Capital/ Renda
KEVE11	FII	-	6,87%	Ganho de Capital
ARRI11	FII	-	3,65%	Renda
IBCR11	FII	-	2,30%	Renda
VRTM11	FII	-	1,91%	Ganho de Capital/ Renda
KIVO11	FII	-	1,80%	Renda
JPPA11	FII	-	0,96%	Renda
GCRI11	FII	-	0,89%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	7,80%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-1,03%	-
Saldo Tesouraria	-	-	0,01%	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

Durante o mês de junho, 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 12 meses dentro do nosso preço-alvo**, tendo em vista a maturação acelerada do resultado do ativo vis a vis o projetado em sua aquisição.

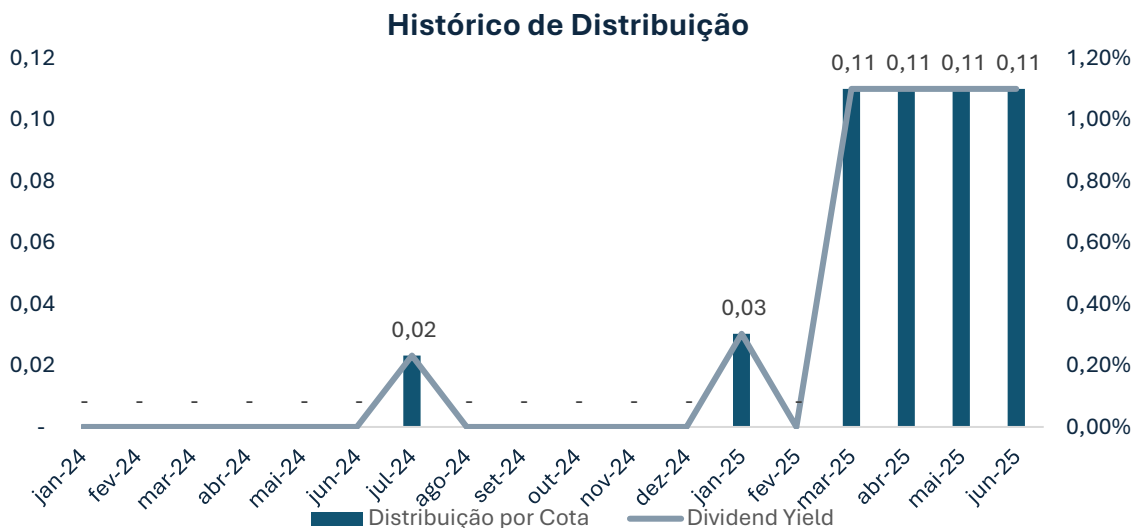
Quanto aos Fundos de Investimento Imobiliários (FIIs), fizemos novas aquisições nos ativos ARRI11, IBCR11 e KIVO11, que apresentam boa perspectiva de lucro e devem ter uma contribuição positiva para o fundo. Os demais FIIs continuam com boas oportunidades e, portanto, seguem em nossa carteira. Em junho, 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

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

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**.



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.

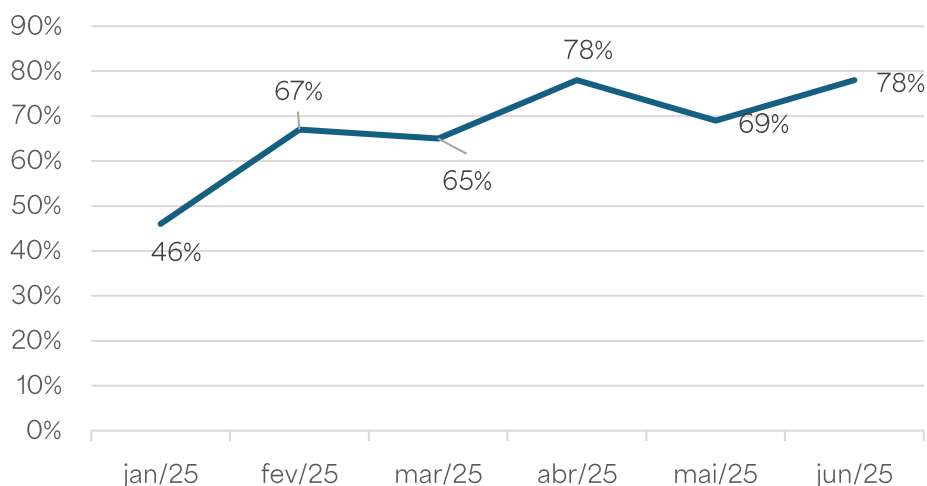
Em junho de 2025, o empreendimento teve uma taxa de ocupação de 78%. A diária média praticada no mês foi de R\$ 403, resultando no RevPar de R\$ 315 por quarto disponível.

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%.

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun
Diária Média	R\$378	R\$385	R\$386	R\$396	R\$443	R\$403
Ocupação	46%	67%	65%	78%	69%	78%
RevPAR	R\$ 173,88	R\$ 257,95	R\$ 250,90	R\$ 308,88	R\$ 305,67	R\$ 314,34
MBO	37%	44%	43%	45%	50%	50%

Ocupação



Fonte: Boletim mensal de resultados enviado pela Atrio Management

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.

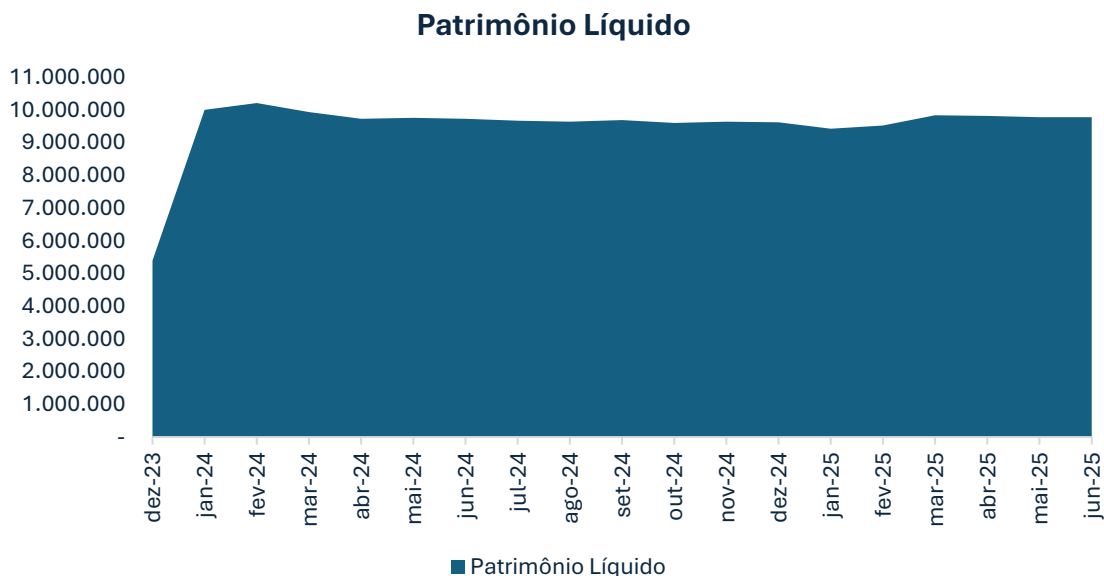
Resultado	abr/25	mai/25	jun/25	2025
Total de Receitas	120.933	101.837	147.367	669.895
Ativos Imobiliários	105.840	87.879	129.440	562.159
Ganho de Capital	3.496	14.190	(4.225)	52.557
Aplicações financeiras	11.597	(233)	22.152	55.179
Total de Despesas	(27.642)	(36.889)	(31.747)	(186.088)
Taxa de Administração	(25.960)	(26.062)	(26.743)	(157.507)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxas e Impostos	(145)	(5.537)	(145)	(5.972)
Outras Despesas	(1.537)	(5.290)	(4.860)	(22.609)
Resultado - Caixa	93.291	64.948	115.620	483.807
Rendimento / Cota	0,09	0,06	0,11	0,48

Distribuição	111.058	111.058	111.058	474.877
Distribuição / Cota	0,11	0,11	0,11	0,47

No mês de junho, a receita do fundo cresceu 44,71% em relação ao mês anterior, justificado pela forte distribuição de dividendos do Hotel Ibis GRU, de R\$ 5.550 por unidade vs R\$ 5.000 no mês anterior, que por sua vez, sofreu um desconto relativo às despesas pré operacionais, que já foram 100% equacionadas. As despesas totais reduziram em 13,94% em função do mês de maio ter sido impactado com a 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\$ 0,47 (quarenta e sete centavos) por cota.

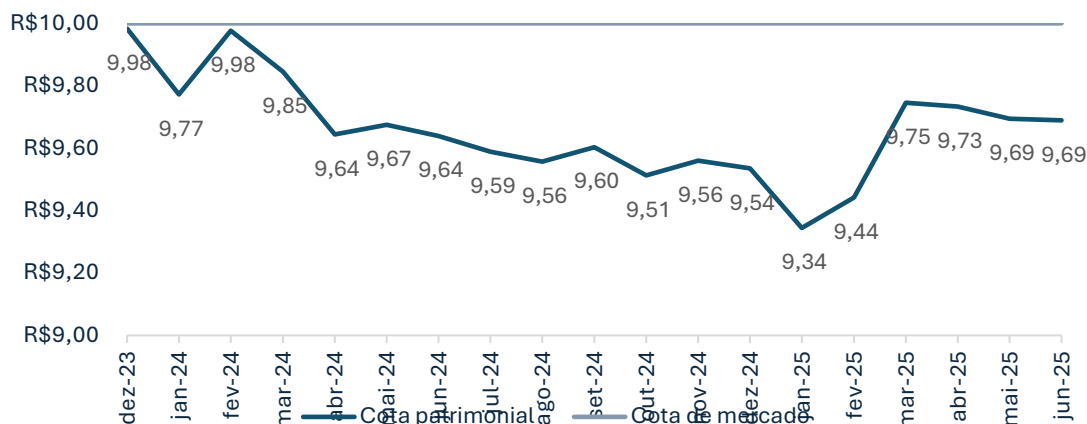
DESEMPENHO DO FUNDO

No mês de junho, o Patrimônio Líquido do Fundo fechou em R\$ 9.781.852,26 (ex dividendos de R\$ 111.057,87), representando um retorno de -0,06%. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) valorizou 0,63%.



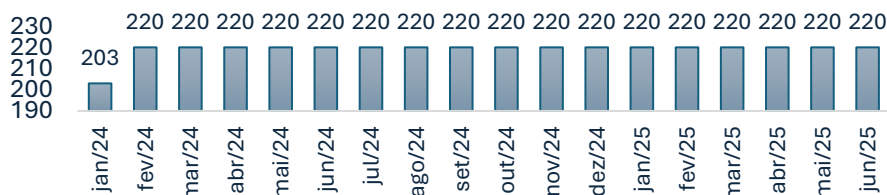
Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,68 (ex dividendos).

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.

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

