

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

## ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 52.966.340/0001-75

NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE, ATÉ

R\$ 90.323.246,70\*

(\*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária)

Código ISIN: BRONDVCTF002

Código de negociação na B3: ONDV11

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa - Segmento Multicategoria

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/388, obtido em 28 de novembro de 2025

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, o **ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 52.966.340/0001-75 (“Fundo”), representado por seu administrador, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05.402-500, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), a **MAX CAPITAL MARKETS LTDA.**, coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada pela CVM, conforme Ato Declaratório CVM nº 21.391 de 31 de outubro de 2023, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, Conjunto 601 Bloco Torre Taruma C2, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.187/0001-83, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e a **IGUANA INVESTIMENTO LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, 56 Conj. 121, inscrita no CNPJ sob o nº 10.924.308/0001-87, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 10.582, de 10 de Setembro de 2009, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 7.520.670 (sete milhões, quinhentas e vinte mil, seiscentas e setenta) cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 2ª (segunda) emissão do Fundo (“Emissão”), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R\$ 90.323.246,70 (noventa milhões, trezentos e vinte e três mil, duzentos e quarenta e seis reais e setenta centavos) (“Montante da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, ao preço por Cota de R\$ 12,01 (doze reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Preço por Cota”), e de R\$ 12,10 (doze reais e dez centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“Preço de Subscrição”), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de cotas de 20.000 (vinte mil) Cotas, equivalente a R\$ 240.200,00 (duzentos e quarenta mil e duzentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Mínimo da Oferta”).

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído na “Ata de Assembleia Geral de Cotistas do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, realizada por meio de Consulta Formal, cuja apuração de votos foi divulgada em 27 de novembro de 2025 (“Ata de Assembleia Geral”).

### 1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro sob o rito de registro automático perante a CVM em 28 de novembro de 2025, sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/388, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos

**ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE  
LIMITADA**

(1)

termos da regulamentação vigente.

NESTE SENTIDO, O REGISTRO DA OFERTA NÃO ESTEVE SUJEITO À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS (“ANBIMA”), EM DECORRÊNCIA DAS SUAS CARACTERÍSTICAS, E FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA MEDIANTE O CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DE REQUERIMENTO DE REGISTRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 26 E 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 19 do “*Código de Ofertas Públicas*” e dos artigos 15 e 16 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, sendo ambos expedidos pela ANBIMA e em vigor desde, respectivamente, 15 de julho de 2024 e 24 de março de 2025.

## 2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Eventos	Data Prevista
• Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM	28/11/2025
• Divulgação deste Anúncio de Início	26/05/2026
• Data de Subscrição	27/05/2026
• Data de Liquidação	
• Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	

Nota de rodapé:

(1) As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nessas hipóteses, os Investidores serão informados imediatamente pelos mesmos meios de comunicação utilizados para a divulgação da Oferta, pelo menos. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

(3) Tendo em vista que as Novas Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, fica dispensada a observância ao art. 59, § 4º da Resolução CVM 160.

(4) A Data de Liquidação poderá ser antecipada e informada ao mercado por meio da divulgação do comunicado ao mercado, com pelo menos 1 (um) Dia Útil de antecedência, desde que, antes do prazo estimado para encerramento da Data de Liquidação, seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme decisão, de comum acordo, entre o Coordenador Líder, a Administradora e a Gestora, observado que referida antecipação não ensejará, em qualquer hipótese, a aplicação do disposto no artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160.

## 3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes websites:

**Coordenador Líder:** <https://maxcapitalmarkets.com.br/emissoes/ofertas-publicas-em-andamento> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar neste link e então localizar a opção desejada);

**Administrador:** acessar os documentos da Oferta neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados <https://qitech.com.br/dtvm/> (Para pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada);

**Gestor:** <https://www.iguanainvestimentos.com.br/copia-fundos-estruturados> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em

**ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

“Nossos Fundos”, e então localizar a opção desejada);

**CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “Onda Invest Multiestratégia FII”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, selecionar o documento desejado)

**Fundos.NET**, administrado pela B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1> (clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar “Fundo Imobiliário” no campo “Tipo de Fundo”, digitar o nome do Fundo, clicar em “Onda Invest Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, em “Categoria” clicar em “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, clicar em “Filtrar”, e, então, localizar a opção desejada); e

## 4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento e a Ata de Assembleia Geral.

**FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.**

**AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.**

**NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA (“RESOLUÇÃO CVM 11”)**

**MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM O ADMINISTRADOR, COM O GESTOR E/OU NA CVM.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 28 de novembro de 2025



Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Consultores



Assessor Legal

