



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Setembro 2024

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00

Distribuição Por Cota

0,23%

Dividend Yield (histórico)

0,00%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,60

Cota Patrimonial

R\$ 10,00

Cota de Mercado

1,05

P/VP

R\$ 9,70M

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

19/12/2024

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, mediante a aquisição de ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII, cotas de FII, Certificado de Recebíveis Imobiliários ("CRI") e outros ativos imobiliários.

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

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 oferece uma opção acessível e conveniente para os viajantes.



O complexo do hotel consistirá em dois edifícios: um para estacionamento e outro para os apartamentos. Com um total de 270 unidades distribuídas em 5 pavimentos, cada andar abrigará 54 apartamentos. O edifício de estacionamento possui três lajes, sendo a última modificada de sua concepção inicial como laje de cobertura para uma laje de piso. Além disso, o empreendimento incluirá lojas voltadas para a avenida principal, adicionando uma dinâmica comercial à região. As obras tiveram início em abril de 2022, com previsão de conclusão para outubro de 2024.

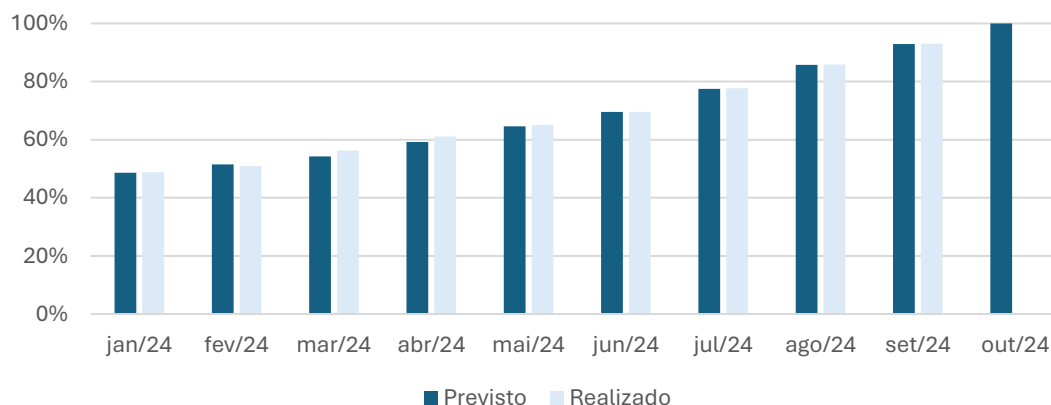
Hotel Ibis Budget Guarulhos	
Localização: Guarulhos/SP	Padrão: Econômico
Tipo: Construção Vertical	Construtora: Paes & Gregori
Orçamento de obra: R\$ 44.876.604	Estágio: Obras
Área Construída: 15.634m ²	Unidades totais: 276 Unidades adquiridas: 20

No acordo com a PG6 Empreendimentos Imobiliários, proprietária do empreendimento, negociamos a aquisição de 20 quartos, comprometendo-nos a aportar R\$ 6.180.000,00. O fundo realizou o terceiro aporte em 09 de abril de 2024, no valor total de R\$ 1.180.000,00, totalizando os R\$ 6.180.000,00 acordados.

São realizados mensalmente a medição da obra, com visitas ao local, vistoria e o levantamento dos serviços executados, por engenheiros tecnicamente capacitados pela empresa Harca Engenharia. Na 9ª medição de obra, realizada em setembro de 2024, observou-se evolução física da obra de 7,06%. Acumulou-se, portanto, um leve adiantamento da obra de 0,56%. Caso a obra continue com o mesmo ritmo de produção, a obra será finalizada dentro do prazo. O percentual total de obra realizada é de 92,97%.

EVOLUÇÃO FÍSICA DA OBRA (PREVISTA X REALIZADA) – HOTEL IBIS GUARULHOS					
Mês	Previsto		Realizado		Atraso / Adiantamento
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	
Jan/2024		48,67%		48,87%	0,20%
Fev/2024	2,86%	51,54%	2,04%	50,91%	-0,62%
Mar/2024	2,73%	54,27%	5,30%	56,21%	1,94%
Abr/2024	4,95%	59,22%	4,82%	61,04%	1,82%
Mai/2024	5,37%	64,59%	3,97%	65,01%	0,41%
Jun/2024	4,99%	69,58%	4,61%	69,61%	0,03%
Jul/2024	7,94%	77,52%	8,07%	77,68%	0,16%
Ago/2024	8,19%	85,71%	8,24%	85,91%	0,20%
Set/2024	7,21%	92,92%	7,06%	92,97%	0,05%
Out/2024	7,08%	100,00%			

Evolução Física Acumulada (%)



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	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	2024
Total de Receitas	25.594	59.082	22.196	22.283	303.835
Ativos Imobiliários	15.765	18.994	18.961	21.403	135.751
Ganho de Capital	0	29.957	2.553	0	32.510
Aplicações financeiras	9.829	10.131	682	879	135.574
Total de Despesas	(31.038)	(28.731)	(29.551)	(31.742)	(266.868)
Taxa de Administração	(27.244)	(27.232)	(28.178)	(30.253)	(229.209)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(3.794)	(1.499)	(1.372)	(1.489)	(37.659)
Resultado - Caixa	(5.444)	30.352	(7.355)	(9.459)	36.967
Rendimento / Cota	(0,01)	0,03	(0,01)	(0,01)	0,04
Distribuição	0	23.429	0	0	23.429
Distribuição / Cota	0,00	0,02	0,00	0,00	0,02
Quantidade de Cotas	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617

Em setembro de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 22.283, sendo 96% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários e 4% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 31.742 referentes as taxas e outras despesas. Desta forma, o resultado caixa acumulado do fundo totaliza R\$ 36.967 ou R\$ 0,04 por cota.

Não foram distribuídos proventos no mês de setembro. O fundo acumula R\$ 0,02 já distribuídos por cota.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

A carteira do fundo, ao final do mês de setembro, ficou distribuído da seguinte forma:

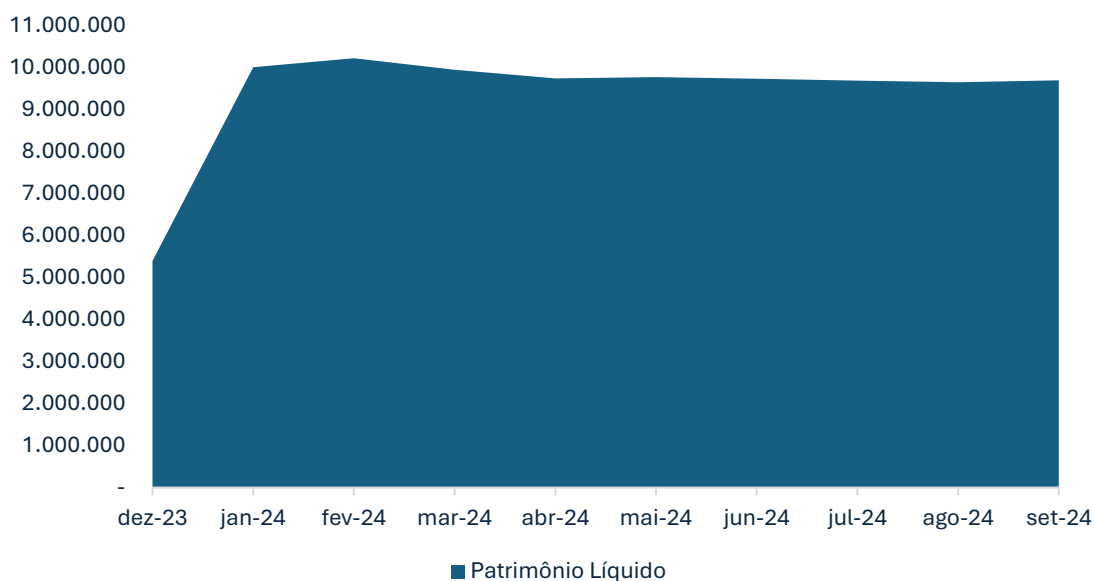
Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	63,74%	Ganho de Capital / Renda
SNME11	FII	-	14,19%	Renda
VRTM11	FII	-	2,28%	Ganho de Capital/ Renda
BCRI11	FII	-	1,05%	Renda
JPPA11	FII	-	0,99%	Renda
GCRI11	FII	-	0,92%	Renda
IBCR11	FII	-	0,90%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	16,20%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,28%	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

Não foram realizadas vendas ou compras no decorrer do mês de setembro.

DESEMPENHO DO FUNDO

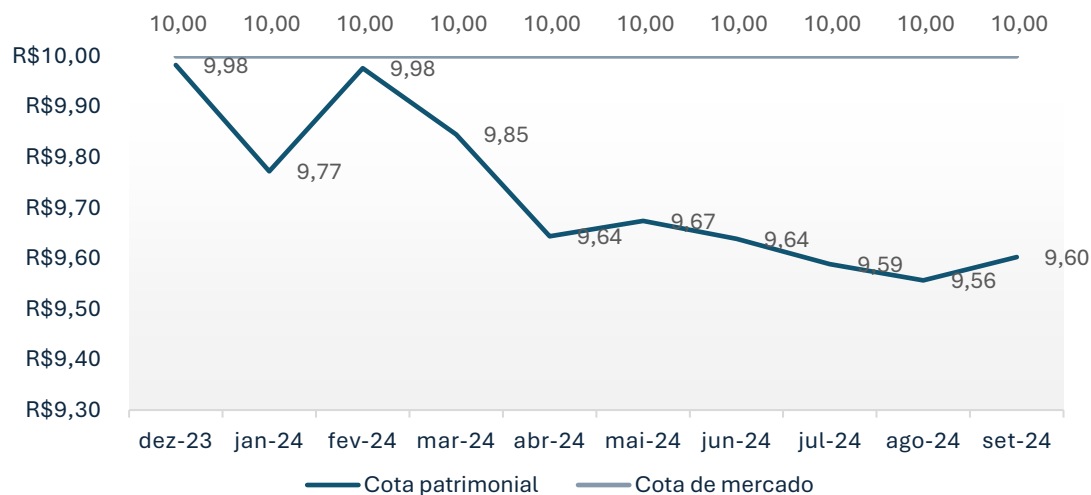
Em setembro de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo totalizava R\$ 9.695.355,16, representando um retorno de 0,21% do seu valor patrimonial em relação ao mês anterior, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) desvalorizou 2,58%.

Patrimônio Líquido

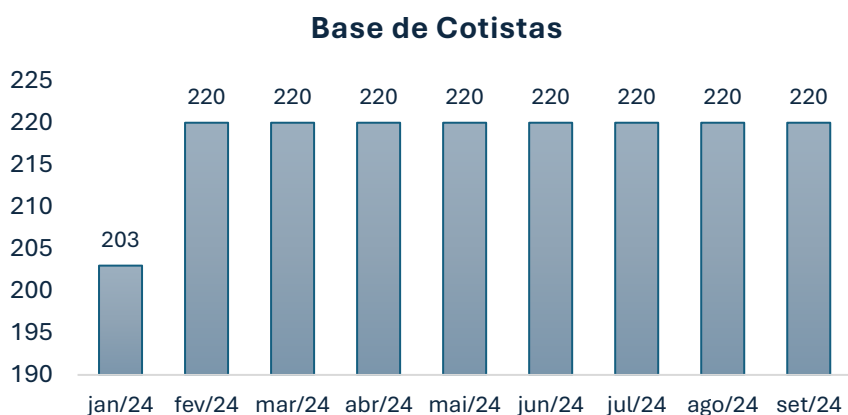


Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,60 e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,05 ao final de setembro.

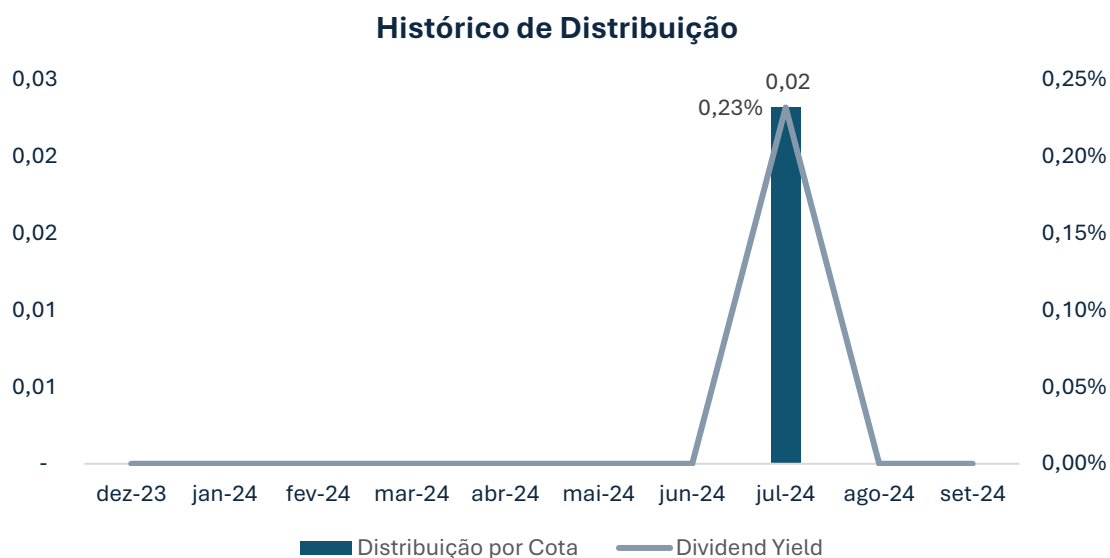
Cota de Mercado / Cota Patrimonial



No fechamento de setembro, a base de cotista eram os seguintes:



No mês de setembro não houve distribuição de proventos. O gráfico abaixo retrata o histórico de distribuição de proventos pelo ONDV11 e o *dividend yield* distribuído nos últimos oito meses.



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

