



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Janeiro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,03035368

Distribuição Por Cota

0,54%

Dividend Yield (histórico)

0,30%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,34

Cota Patrimonial

R\$ 10,00

Cota de Mercado

1,07

P/VP

R\$ 9,43M

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

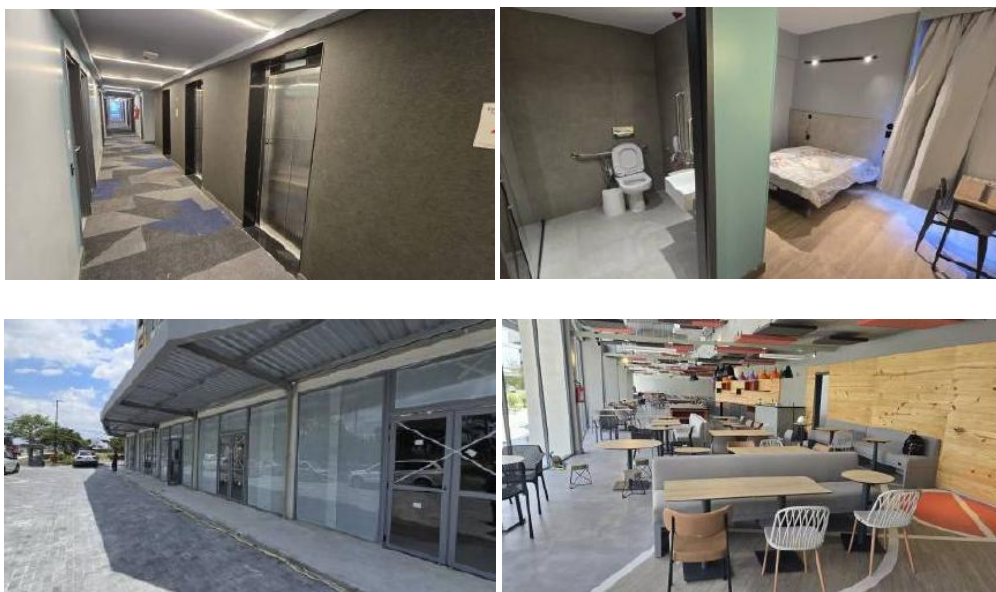
ONDV11

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, 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 consisti 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. 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 inclui lojas voltadas para a avenida principal, adicionando uma dinâmica comercial à região. As obras tiveram início em abril de 2022, com previsão inicial de conclusão para outubro de 2024 (vide na próxima página quadro de andamento da obra).

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, onde aportamos R\$ 6.180.000,00 em 3 parcelas.

A Atrio Management será a responsável pelo desenvolvimento, implementação e operacionalização do hotel. A Atrio Management opera 75 hotéis, totalizando 11.636 quartos, em 47 cidades e 15 estados. Ela é a maior franqueada da Accor no Brasil, através das marcas Novotel, Gran Mercure, Mercure, Ibis Styles, Ibis e Ibis Budget.

As operações do Hotel já começaram! Em jan/2025, tivemos uma taxa de ocupação 46%, tendo uma receita bruta de R\$ 2,04 milhões com apenas 27 quartos em operação, ainda sem o edifício garagem em funcionamento e as lojas alugadas.

A Atrio Management, na Assembleia de Instalação do Condomínio, apresentou o orçamento para 2025, o qual projeta um aluguel líquido por apartamento de R\$ 38.481.

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	2025
Total de Receitas	53.753	53.753
Ativos Imobiliários	33.149	33.149
Ganho de Capital	8.795	8.795
Aplicações financeiras	11.809	11.809
Total de Despesas	(27.164)	(27.164)
Taxa de Administração	(25.656)	(25.656)
Taxa de Performance	0	0
Taxas e Impostos	0	0
Outras Despesas	(1.508)	(1.508)
Resultado - Caixa	26.588	26.588
Rendimento / Cota	0,03	0,03

Distribuição	0	0
Distribuição / Cota	0,00	0,00
Quantidade de Cotas	1.009.617	1.009.617

Em janeiro de 2025, o fundo auferiu receita total de R\$ 53.753, sendo 62% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários e 22% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 27.164 referentes as taxas e outras despesas (aumento de 2,71% em relação ao mês anterior). Desta forma, o resultado caixa acumulado no semestre do fundo totaliza R\$ 0,03 por cota.

Distribuímos em janeiro R\$ 0,03035368/cota, dando um dividendo yield de 0,30% no mês.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

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

Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	65,51%	Ganho de Capital
SNME11	FII	-	13,22%	Ganho de Capital/ Renda
VCJR11	FII	-	5,20%	Renda
MCRE11	FII	-	3,58%	Renda
VRTM11	FII	-	1,79%	Ganho de Capital/ Renda
BARI11	FII	-	1,68%	Renda
SNCI11	FII	-	1,29%	Renda
BCRI11	FII	-	0,96%	Renda
JPPA11	FII	-	0,93%	Renda
GCRI11	FII	-	0,84%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	6,42%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-1,42%	-
Saldo Tesouraria	-	-	-	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

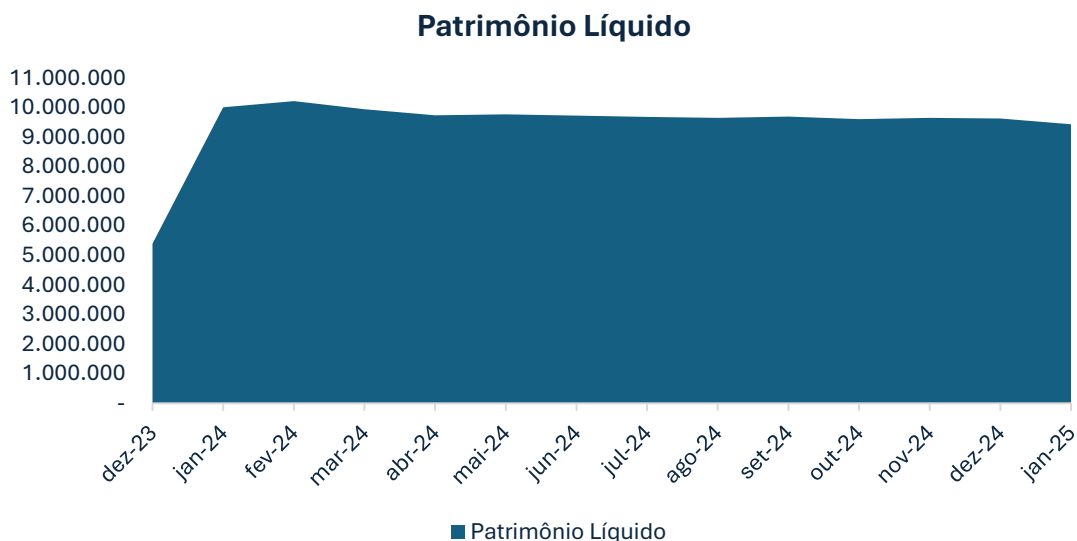
Quanto aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII), no mês de janeiro, saímos da posição IBCR11 e VOTS11 pois chegaram em nosso preço alvo. Ainda este mês, compramos

posição de um novo MCRE11, cujo preço de mercado está bem descontado do seu valor patrimonial.

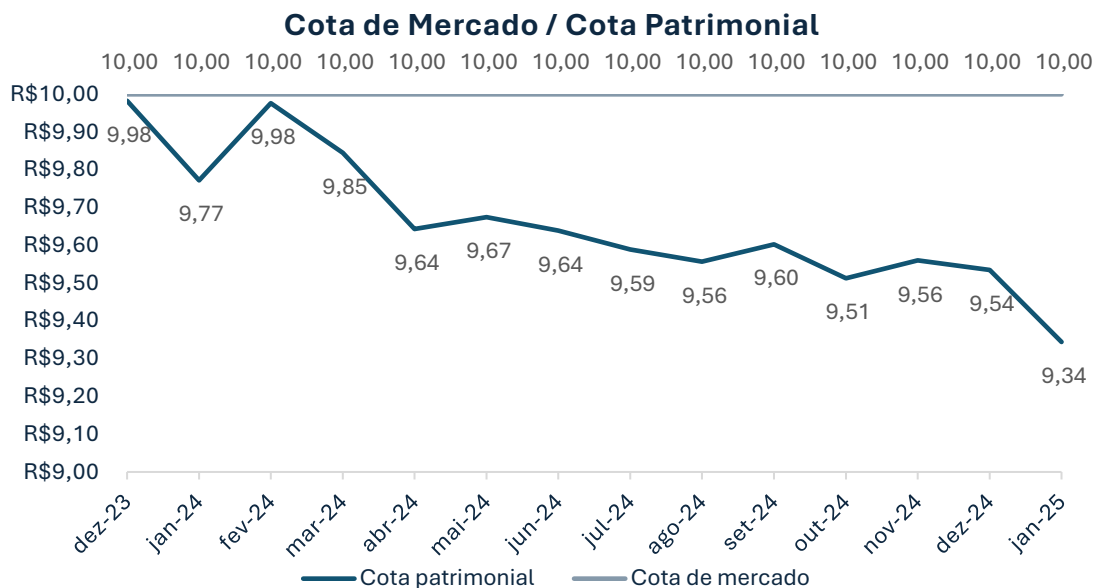
Os demais FII da carteiras continuam com boas oportunidades de rentabilidade vis a vis a diferença entre o preço de bolsa e a cota patrimonial.

DESEMPENHO DO FUNDO

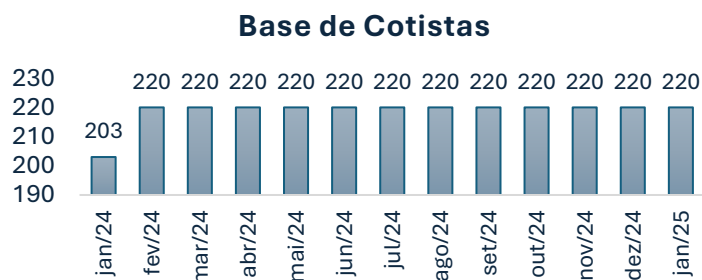
Em janeiro de 2025, o Patrimônio Líquido do Fundo totalizava R\$ 9.434.081,22, representando um retorno de -2,00%, ex dividendos (se não houvesse distribuição de dividendos, teria sido -1,68%) do seu valor patrimonial em relação ao mês anterior, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) desvalorizou 3,06%.



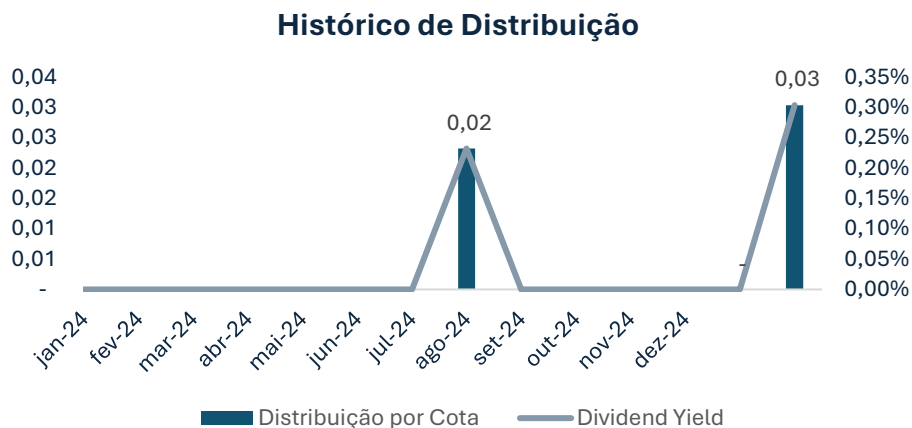
Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,34 e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,07 ao final de janeiro.



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



Como dito acima, distribuímos proventos no mês de janeiro. O gráfico abaixo retrata o histórico de distribuição de proventos pelo ONDV11 e o *dividend yield* mensal.



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

