



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Novembro 2024

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00 Distribuição Por Cota	0,23% Dividend Yield (histórico)	0,00% Dividend Yield (mensal)
R\$ 9,56 Cota Patrimonial	R\$ 10,00 Cota de Mercado	1,04 P/VP
R\$ 9,60M Patrimônio Líquido	R\$ 10,1M Valor de Mercado	220 Número de cotistas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

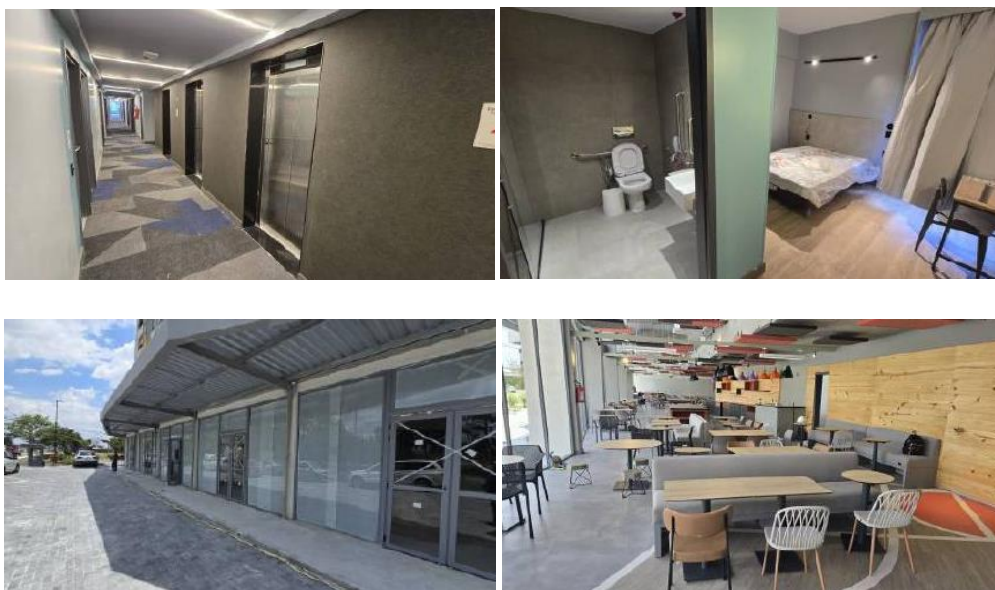
Nome Onda Desenvolvimento Imobiliário FII	CNPJ 52.966.340/0001-75
Início do Fundo Dezembro/2023	Classificação Fundo Imobiliário
Público-alvo Investidores em Geral	Prazo de Duração Prazo Indeterminado
Administração & Custódia Singulare CTVM S.A.	Taxa de Administração & Custódia R\$ 15.000,00 ao mês ou 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 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 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, 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.

É realizado 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 11ª medição de obra, realizada em novembro de 2024, observou-se evolução física da obra de 1,31%. Acumulou-se, portanto, um atraso de 0,73%, sendo o percentual total de obra realizada é de 99,27%. Seguindo o método de Gerenciamento de Valor Agregado, correlacionando o prazo inicial e o IDP (Índice de Desempenho de Prazo), caso a empresa continue com o mesmo ritmo de produção, a obra será finalizada em dezembro/24.

EVOLUÇÃO FÍSICA DA OBRA (PREVISTA X REALIZADA) – HOTEL IBIS GUARULHOS					
Mês	Previsto		Realizado		Atraso / Adiantamento
	No Período	Acumulado	No Período	Acumulado	
jan/24		48,67%		48,87%	0,20%
fev/24	2,86%	51,54%	2,04%	50,91%	-0,62%
mar/24	2,73%	54,27%	5,30%	56,21%	1,94%
abr/24	4,95%	59,22%	4,82%	61,04%	1,82%
mai/24	5,37%	64,59%	3,97%	65,01%	0,41%
jun/24	4,99%	69,58%	4,61%	69,61%	0,03%
jul/24	7,94%	77,52%	8,07%	77,68%	0,16%
ago/24	8,19%	85,71%	8,24%	85,91%	0,20%
set/24	7,21%	92,92%	7,06%	92,97%	0,05%
out/24	7,08%	100,00%	4,99%	97,96%	-2,04%
nov/24	2,04%	100,00%	1,31%	99,27%	-0,73%

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	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	2024
Total de Receitas	59.082	22.196	22.283	37.622	30.305	371.763
Ativos Imobiliários	18.994	18.961	21.403	20.957	28.116	184.823
Ganho de Capital	29.957	2.553	0	0	0	32.510
Aplicações financeiras	10.131	682	879	16.665	2.190	154.429
Total de Despesas	(28.731)	(29.551)	(31.742)	(36.291)	(27.687)	(330.846)
Taxa de Administração	(27.232)	(28.178)	(30.253)	(27.880)	(26.434)	(283.524)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	0	0	(145)	0	(145)
Outras Despesas	(1.499)	(1.372)	(1.489)	(8.265)	(1.253)	(47.178)
Resultado - Caixa	30.352	(7.355)	(9.459)	1.332	2.618	40.917
Rendimento / Cota	0,03	(0,01)	(0,01)	0,00	0,00	0,04
Distribuição	23.429	0	0	0	0	23.429

Distribuição / Cota	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
---------------------	------	------	------	------	------	------

Quantidade de Cotas	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Em novembro de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 30.305, sendo 93% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários e 7% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 27.687 referentes as taxas e outras despesas (redução de 23,71% em relação ao mês anterior). Desta forma, o resultado caixa acumulado no semestre do fundo totaliza R\$ 16.613 ou R\$ 0,02 por cota (no ano, R\$40.917 ou R\$ 0,04 por cota).

Não foram distribuídos proventos no mês de novembro.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

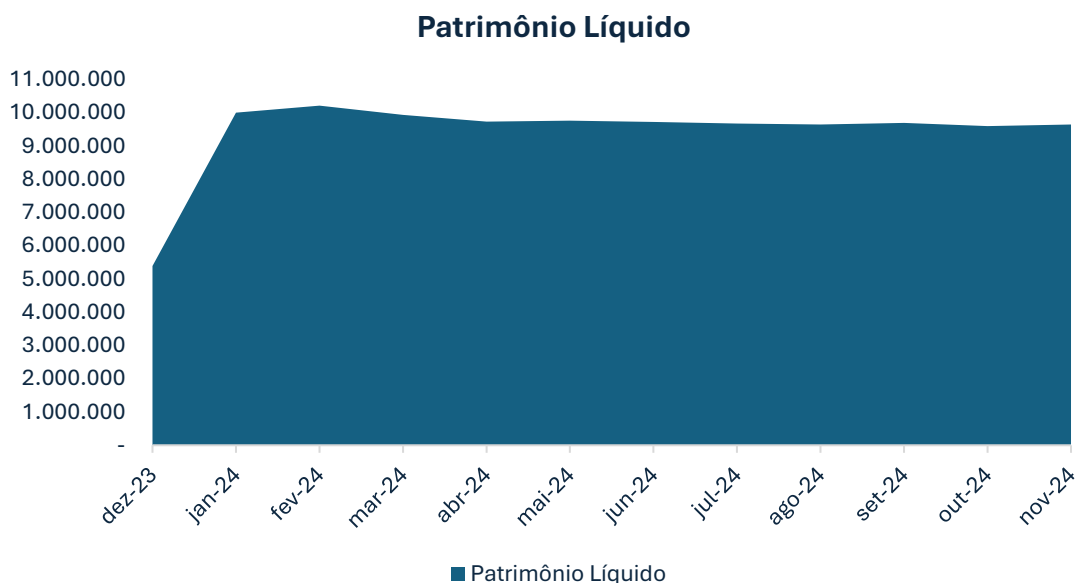
A carteira do fundo, ao final do mês de outubro, ficou distribuído da seguinte forma:

Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	64,03%	Ganho de Capital
SNME11	FII	-	14,06%	Ganho de Capital/ Renda
IBCR11	FII	-	3,37%	Renda
VCJR11	FII	-	3,14%	Renda
VRTM11	FII	-	1,99%	Ganho de Capital/ Renda
BARI11	FII	-	1,85%	Renda
SNCI11	FII	-	1,36%	Renda
BCRI11	FII	-	0,98%	Renda
JPPA11	FII	-	0,98%	Renda
GCRI11	FII	-	0,89%	Renda
VOTS11	FII	-	0,09%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	8,19%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,93%	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

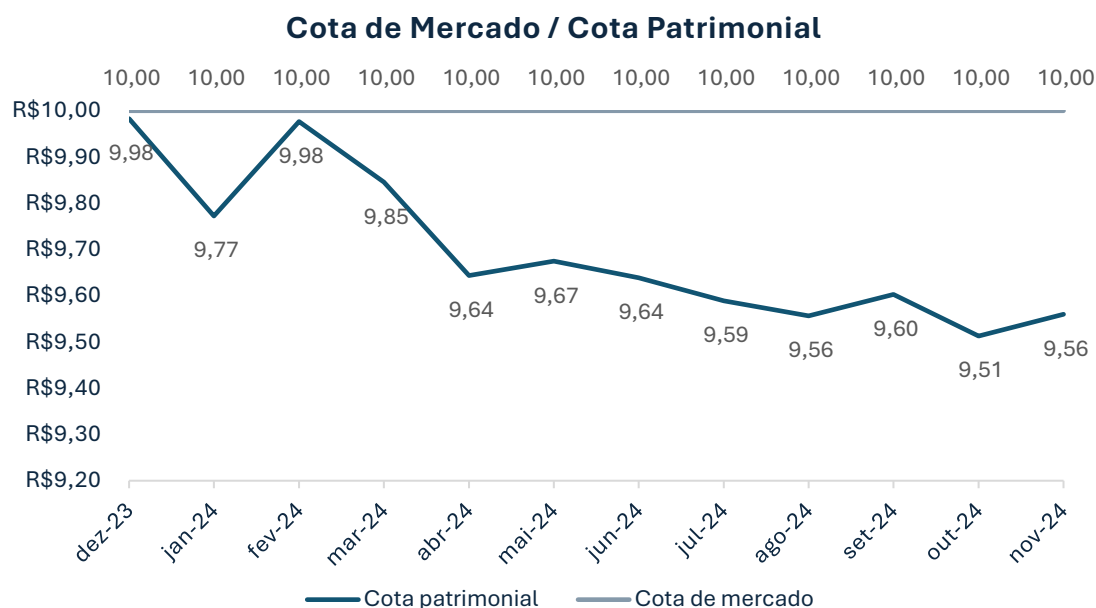
No mês de novembro aumentamos posição no fundo VCJR11. Todos os FII da carteiras continuam com boas oportunidades de rentabilidade vis a vis a diferença entre o preço de bolsa e a cota patrimonial.

DESEMPENHO DO FUNDO

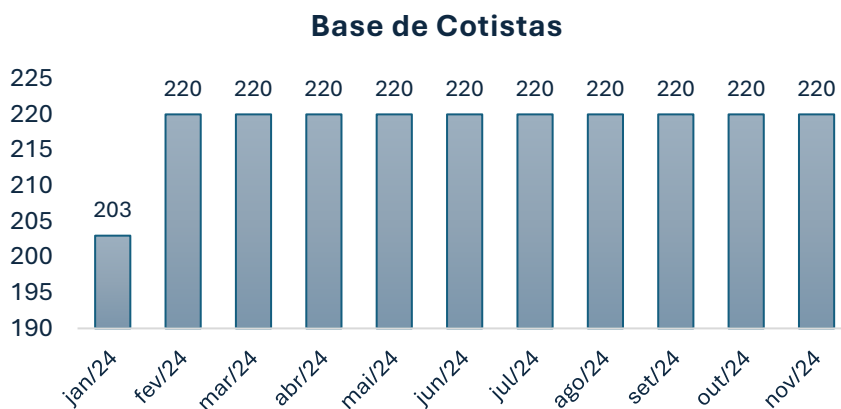
Em novembro de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo totalizava R\$ 9.651.809,12, representando um retorno de 0,50% do seu valor patrimonial em relação ao mês anterior, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) desvalorizou 2,11%.



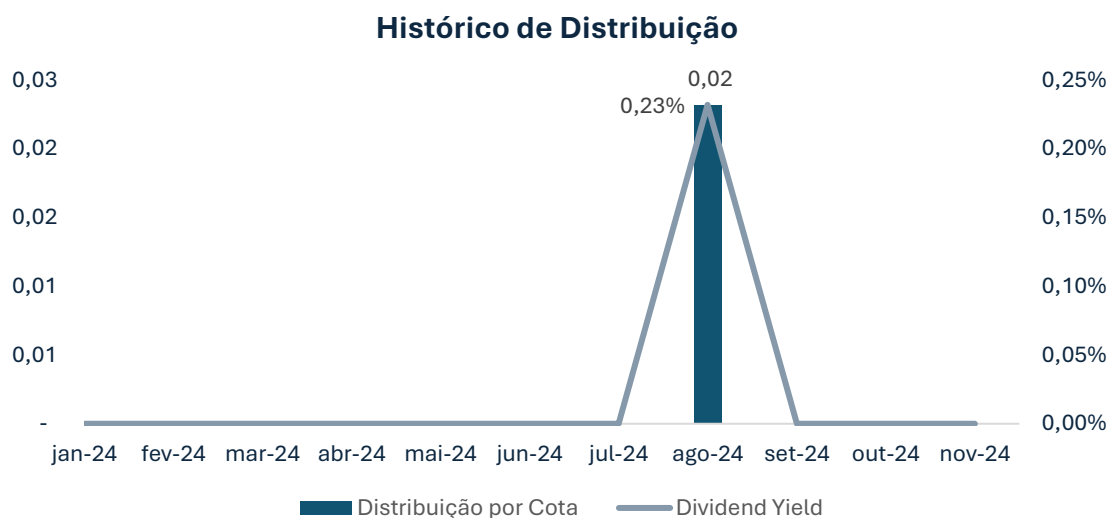
Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,65 e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,04 ao final de outubro.



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



No mês de novembro não houve distribuição de proventos. O gráfico abaixo retrata o histórico de distribuição de proventos pelo ONDV11 e o *dividend yield* distribuído em 2024.



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

