



**ONDA DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO FII**

Relatório de Gestão

Dezembro 2024



DESTAQUES FINANCEIROS

|                                          |                                            |                                         |
|------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>R\$ 0,00</b><br>Distribuição Por Cota | <b>0,23%</b><br>Dividend Yield (histórico) | <b>0,00%</b><br>Dividend Yield (mensal) |
| <b>R\$ 9,54</b><br>Cota Patrimonial      | <b>R\$ 10,00</b><br>Cota de Mercado        | <b>1,05</b><br>P/VP                     |
| <b>R\$ 9,63M</b><br>Patrimônio Líquido   | <b>R\$ 10,1M</b><br>Valor de Mercado       | <b>220</b><br>Número de cotistas        |

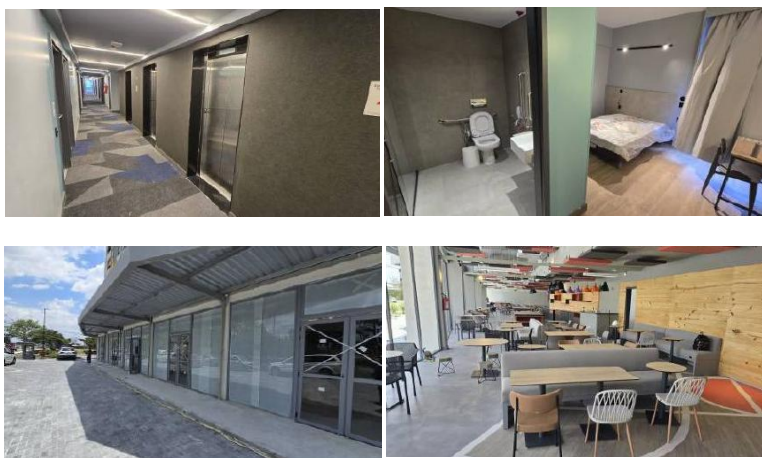
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

|                                                                   |                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nome</b><br>Onda Desenvolvimento Imobiliário FII               | <b>CNPJ</b><br>52.966.340/0001-75                                                 |
| <b>Início do Fundo</b><br>Dezembro/2023                           | <b>Classificação</b><br>Fundo Imobiliário                                         |
| <b>Público-alvo</b><br>Investidores em Geral                      | <b>Prazo de Duração</b><br>Prazo Indeterminado                                    |
| <b>Administração &amp; Custódia</b><br>Singulare CTVM S.A.        | <b>Taxa de Administração &amp; Custódia</b><br>R\$ 15.000,00 ao mês ou 0,15% a.a. |
| <b>Gestor</b><br>Iguana Investimentos Ltda.                       | <b>Taxa de Gestão</b><br>R\$ 3.500,00 ao mês ou 0,30% a.a.                        |
| <b>Consultoria Especializada</b><br>Onda Invest Consultoria Ltda. | <b>Taxa de Consultoria Especializada</b><br>0,90% a.a.                            |
| <b>Taxa de Performance</b><br>20% do excedente de IPCA + 8%       | <b>Prazo Lock-up</b><br>Até 06/08/2025                                            |
| <b>Cotas Emitidas</b><br>1.009.617 cotas                          | <b>Código de Negociação</b><br>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).

**Comentado [CF1]:** Posso mudar para "consiste"?

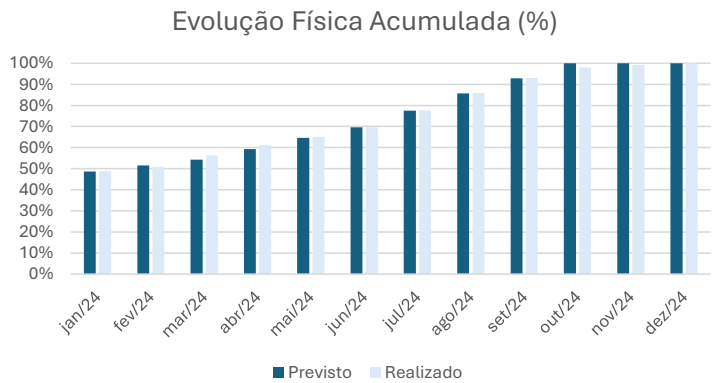
**Comentado [CF2]:** Posso mudar para "abriga"?

| Hotel Ibis Budget Guarulhos                  |                                                               |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Localização:</b> Guarulhos/SP             | <b>Padrão:</b> Econômico                                      |
| <b>Tipo:</b> Construção Vertical             | <b>Construtora:</b> Paes & Gregori                            |
| <b>Orçamento de obra:</b> R\$ 44.876.604     | <b>Estágio:</b> Obras                                         |
| <b>Área Construída:</b> 15.634m <sup>2</sup> | <b>Unidades totais:</b> 276<br><b>Unidades adquiridas:</b> 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.

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 12ª medição de obra, realizada em dezembro de 2024, observou-se evolução física da obra de 0,73%, sendo o percentual total de obra realizada é de 100,00%, conforme demonstrado abaixo pelo método de Gerenciamento de Valor Agregado.

| 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                                                                | 0,00%      | 100,00%   | 1,31%      | 99,27%    | -0,73%                |
| dez/24                                                                | 0,00%      | 100,00%   | 0,73%      | 100,00%   | 0,00%                 |



## 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          | dez/24          | 2024             |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Total de Receitas</b>   | <b>59.082</b>   | <b>22.196</b>   | <b>22.283</b>   | <b>37.622</b>   | <b>30.305</b>   | <b>41.219</b>   | <b>412.982</b>   |
| Ativos Imobiliários        | 18.994          | 18.961          | 21.403          | 20.957          | 28.116          | 31.420          | 216.244          |
| Ganho de Capital           | 29.957          | 2.553           | 0               | 0               | 0               | 0               | 32.510           |
| Aplicações financeiras     | 10.131          | 682             | 879             | 16.665          | 2.190           | 9.799           | 164.228          |
| <b>Total de Despesas</b>   | <b>(28.731)</b> | <b>(29.551)</b> | <b>(31.742)</b> | <b>(36.291)</b> | <b>(27.687)</b> | <b>(26.448)</b> | <b>(357.294)</b> |
| Taxa de Administração      | (27.232)        | (28.178)        | (30.253)        | (27.880)        | (26.434)        | (25.028)        | (308.551)        |
| Taxa de Performance        | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0               | 0                |
| Taxas e Impostos           | 0               | 0               | 0               | (145)           | 0               | (145)           | (290)            |
| Outras Despesas            | (1.499)         | (1.372)         | (1.489)         | (8.265)         | (1.253)         | (1.275)         | (48.453)         |
| <b>Resultado - Caixa</b>   | <b>30.352</b>   | <b>(7.355)</b>  | <b>(9.459)</b>  | <b>1.332</b>    | <b>2.618</b>    | <b>14.772</b>   | <b>55.688</b>    |
| <b>Rendimento / Cota</b>   | <b>0,03</b>     | <b>(0,01)</b>   | <b>(0,01)</b>   | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,01</b>     | <b>0,06</b>      |
| <b>Distribuição</b>        | <b>23.429</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>0</b>        | <b>23.429</b>    |
| <b>Distribuição / Cota</b> | <b>0,02</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,00</b>     | <b>0,02</b>      |

Em dezembro de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 41.219, sendo 76% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários e 24% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 26.448 referentes as taxas e outras despesas (redução de 4,48% em relação ao mês anterior). Desta forma, o resultado caixa acumulado no semestre do fundo totaliza R\$ 30.646 ou R\$ 0,03 por cota (no ano, R\$55.688 ou R\$ 0,06 por cota).

Não foram distribuídos proventos no mês de dezembro

.



CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

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

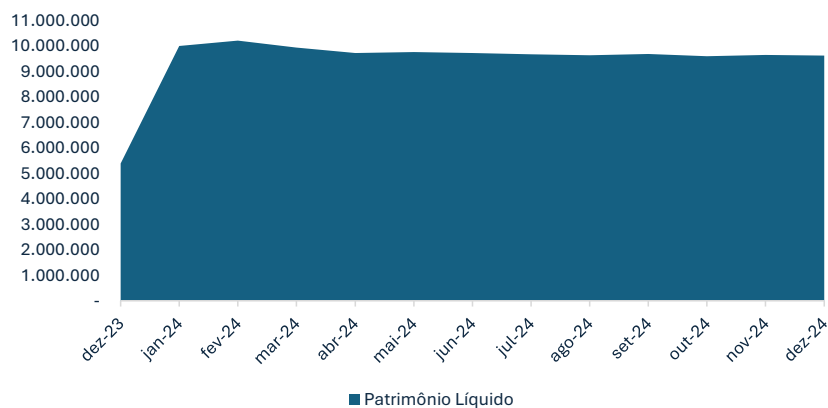
| Ativo                  | Segmento  | Localização    | Participação no fundo | Estratégia              |
|------------------------|-----------|----------------|-----------------------|-------------------------|
| Hotel Ibis Guarulhos   | Hoteleiro | Guarulhos / SP | 64,20%                | Ganho de Capital        |
| SNME11                 | FII       | -              | 14,14%                | Ganho de Capital/ Renda |
| IBCR11                 | FII       | -              | 3,42%                 | Renda                   |
| VCJR11                 | FII       | -              | 5,33%                 | Renda                   |
| VRTM11                 | FII       | -              | 1,88%                 | Ganho de Capital/ Renda |
| BARI11                 | FII       | -              | 1,80%                 | Renda                   |
| SNCI11                 | FII       | -              | 1,33%                 | Renda                   |
| BCRI11                 | FII       | -              | 0,93%                 | Renda                   |
| JPPA11                 | FII       | -              | 0,94%                 | Renda                   |
| GCR11                  | FII       | -              | 0,81%                 | Renda                   |
| VOTS11                 | FII       | -              | 0,10%                 | Renda                   |
| Singulare RF FI        | Fundo DI  | -              | 5,09%                 | Liquidez                |
| Contas a Pagar/Receber | -         | -              | -0,21%                | -                       |
| Saldo Tesouraria       | -         | -              | 0,24%                 | -                       |
| TOTAL                  | -         | -              | 100,00%               | -                       |

No mês de dezembro aumentamos posição nos fundos VCJR11 e VOTS11. 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

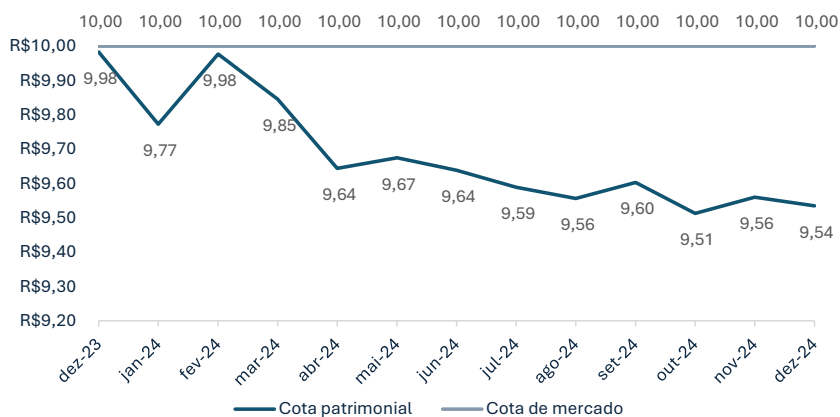
Em dezembro de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo totalizava R\$ 9.626.707,35, representando um retorno de -0,26% do seu valor patrimonial em relação ao mês anterior, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) desvalorizou 0,67%.

### Patrimônio Líquido

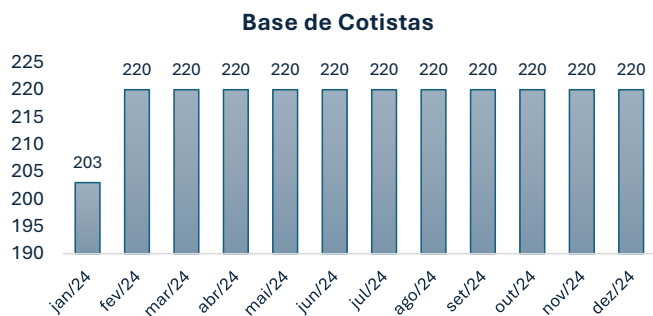


Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,54 e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,05 ao final de dezembro.

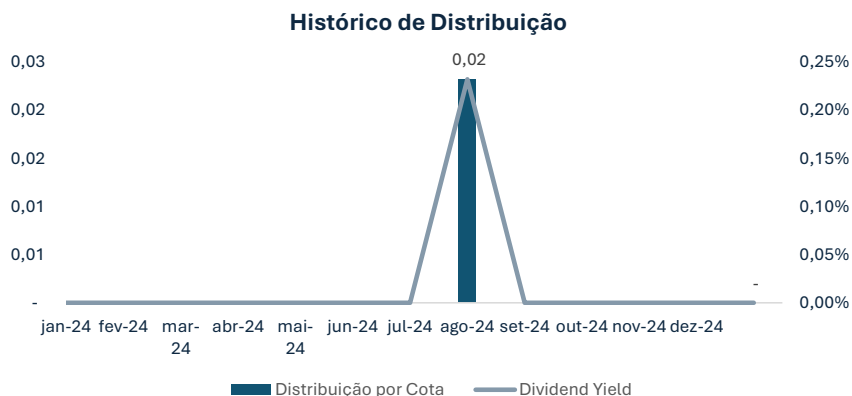
### Cota de Mercado / Cota Patrimonial



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



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





**ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII  
(ONDV11)  
RELATÓRIO GERENCIAL DEZ/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](http://www.iggyinvestimentos.com.br)

[contato@iggyinvestimentos.com.br](mailto:contato@iggyinvestimentos.com.br)

Onda Invest Consultoria Ltda

[www.ondainvest.com.br](http://www.ondainvest.com.br)

[contato@ondainvest.com.br](mailto:contato@ondainvest.com.br)

