



CPV | Asset

ONDA
INVEST

itaim^{SA}
Finance - M&A

**ONDA
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII**

ONDV11
Relatório Gerencial
Março 2024

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

PERFIL DO FUNDO

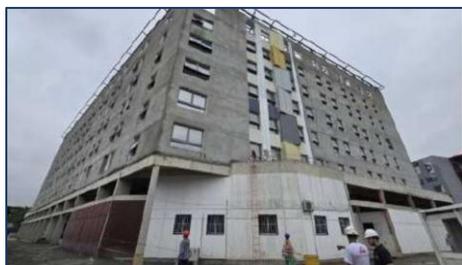
Patrimônio Líquido	Cota	Dividend Yield (12m)	Rendimento
R\$ 9.940.107	R\$ 10,00	-	-

Informações	
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
Gestor	CPV Asset
Consultoria Especializada	Onda Invest / Itaim SA
Taxa de Administração & Custódia	15.000,00 ao mês ou 0,15% a.a.
Taxa de Gestão	15.000,00 ao mês ou 0,60% a.a.
Taxa de Consultoria	0,6% a.a.
Taxa de Performance	20% do excedente de IPCA + 8%
Patrimônio Líquido	R\$ 9.940.107,80
Quantidade de Cotas	1.009.617
Cotistas	220
P/VP	-
Liquidez Diária	-
Prazo Lock-up	19/12/2024
Desconto da taxa de Consultoria	Desconto de 90% até abril/24

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



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

O Ibis Budget Guarulhos é um empreendimento estrategicamente situado próximo ao Terminal 2 do Aeroporto Internacional de GRU, na Avenida Lauro de Gusmão Silveira. Como a única marca super econômica 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.

No acordo com a PG6 Empreendimentos Imobiliários, proprietária do empreendimento, negociamos a aquisição de 20 quartos, comprometendo-nos a aportar R\$ 6.200.000,00. O fundo realizou o segundo aporte em 06 de março de 2024, no valor total de R\$ 2.500.000,00, totalizando R\$ 5.000.000,00 de aporte realizado.

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. Os aportes são liberados conforme a necessidade de capital é comprovada por meio de medições de obra, sendo convocados conforme a chamada de aporte é realizada.

Na 3ª medição de obra, realizada em 27 de março, observou-se que avanço físico da obra superior ao previsto no cronograma físico da obra em 1,94%. Caso a obra continue com o mesmo ritmo de produção, terá um adiantamento de 33 dias e será concluída em setembro/24. Isso se dá, principalmente, ao excelente trabalho que a Paes & Gregori, incorporadora responsável, vem realizando nos últimos meses. O percentual total de obra realizada é de 56,21%.

Recebemos a confirmação da PG6 Empreendimentos Imobiliários, que a proprietária detém 100% dos recursos financeiros necessários para o término das obras, acarretando na possibilidade de maior aceleração das obras.

56,21%

Custo incorrido
R\$ 25,8 mi

43,79%

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

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%			
Mai/2024	5,37%	64,59%			
Jun/2024	4,99%	69,58%			
Jul/2024	7,94%	77,52%			
Ago/2024	8,19%	85,71%			
Set/2024	7,21%	92,92%			
Out/2024	7,08%	100,00%			

Evolução Física Acumulada (%)



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

DESEMPENHO DO FUNDO

Demonstrativos Regime de Caixa

Resultado	jan/24	fev/24	mar/24	2024
Total de Receitas	49.725	55.151	54.167	159.044
Ativos Imobiliários	-	-	26.353	26.353
Aplicações financeiras	49.725	55.151	27.815	132.691
				-
Total de Despesas	14.591	43.592	25.514	83.697
Taxa de administração	9.600	30.600	21.989	62.189
Taxa de Performance	-	-	-	-
Taxas e Impostos	-	-	-	-
Outras Despesas	4.991	12.992	3.525	21.508
				-
Resultado - Caixa	35.134	11.559	28.654	75.347
Rendimento / Cota	0,03	0,01	0,03	0,07

Na tabela acima, é apresentado o resultado do Fundo, em regime caixa. A linha “Total de Receitas” é composta pelos resultados provenientes dos ativos imobiliários investidos pelo Fundo, e pelas receitas financeiras decorrentes da aplicação da disponibilidade de caixa. As despesas são representadas pela taxa de administração, despesas obrigatórias e outros gastos não recorrentes. Outras despesas correspondem a despesas como avaliações obrigatórias, tarifas, comissões, emolumentos, auditoria e outros gastos não recorrentes.

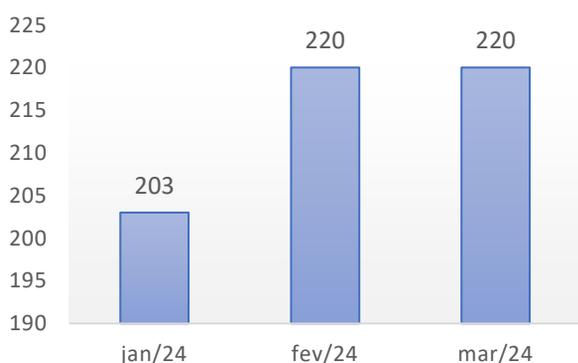
Em março de 2024, o fundo auferiu receita advinda dos proventos e ganho de capital na venda de cotas do fundo Suno Multiestratégia (SNME) no valor de R\$ 26.353, equivalente a um dividend yield de 1,03%, e receita das aplicações financeiras no valor de R\$ 27.815. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 25.514, resultando em uma geração de caixa de positiva em R\$ 28.654. O saldo acumulado no ano de 2024 e não distribuído no fundo totalizava R\$ 75.347 ou R\$ 0,07 por cota em 28/03/2024.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

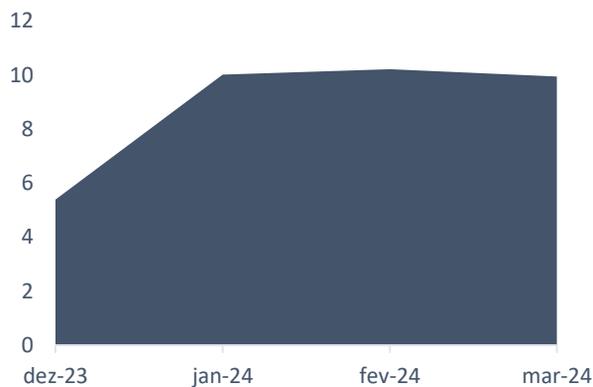
RELATÓRIO MENSAL

DESEMPENHO DO FUNDO

Base de Cotistas

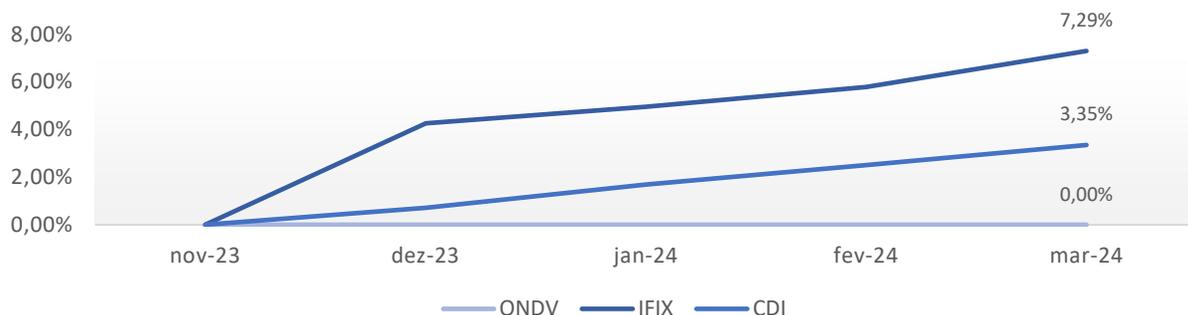


Evolução do Patrimônio Líquido (Em R\$MM)

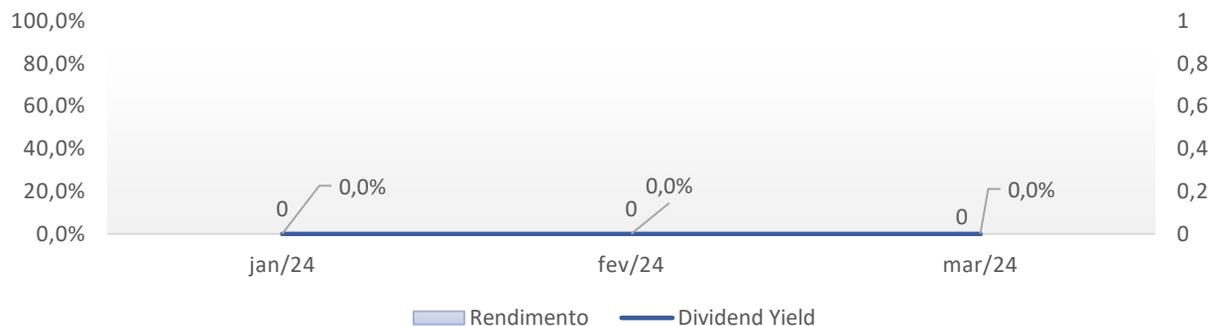


Rentabilidade

(ONDV: preço de mercado + dividendos)



Histórico de Distribuição



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

PORTFÓLIO DO FUNDO

Carteira de Ativos e Movimentações

Para melhorar o carregamento da carteira, ao longo do mês de fevereiro, alocamos no FII SNME11 como instrumento de caixa. O fundo é majoritariamente composto por CRIs selecionados pela Suno Asset. A Suno conta com track-record na gestão de FIIs de CRI e FIIs, com os fundos SNCI11 e SNFF11.

No decorrer do mês de março, realizamos a venda de 25.166 cotas do fundo SNME11, no valor total de R\$ 250.484. Tais recursos foram destinados para o segundo aporte de R\$ 2.500.000 na aquisição dos quartos do Hotel Ibis de Guarulhos.

No mês de abril, será realizado novo aporte de R\$ 1.200.000, conforme acordo com PG6 Empreendimentos Imobiliários, completando os R\$ 6.200.000 referente à aquisição de 20 quartos do Ibis Budget Guarulhos.

Foi realizado, no dia 15 de março, o estorno parcial dos cotistas que condicionaram sua adesão à Oferta à distribuição de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo e menor que a totalidade das Cotas originalmente objeto da Oferta e que optaram por receber uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas. Desta forma, a quantidade total de Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta foi de 1.009.617.

Ativo	Segmento	Localização	Capital Investido	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos - SP	R\$ 5,00mi	50,30%	Ganho de capital / Renda
Suno Multiestratégia FII	Fundo	-	R\$ 2,23 mi	22,51%	Renda
Singulare RF FI	Fundo	-	R\$ 2,71 mi	27,34%	Liquidez
Saldo Tesouraria	Caixa	-	R\$ 0,01 mi	0,10%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	R\$ 0,02 mi	(0,25%)	-
TOTAL	-	-	R\$ 9,94 mi	100,00%	-

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO 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:

E-mail: contato@cpvasset.com

