



CPV | Asset

ONDA  
INVEST

**itaim**<sup>SA</sup>  
Finance - M&A

**ONDA  
DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO FII**

ONDV11  
**Relatório Gerencial**  
Abril 2024

# ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

## RELATÓRIO MENSAL

### PERFIL DO FUNDO

Patrimônio Líquido	Cota	Dividend Yield (12m)	Rendimento
R\$ 9.771.450,90	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\$ 9.771.450,90
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

<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 <b>Unidades adquiridas:</b> 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\$ 6.180.000,00. 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 4ª medição de obra, realizada em 24 de abril, observou-se evolução física da obra de 4,82%. Acumulou-se, portanto, adiantamento da obra de 1,82%. Caso a obra continue com o mesmo ritmo de produção, terá um adiantamento de 28 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 61,04%.

Recebemos, em março, 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.

61,04%

Custo incorrido  
R\$ 28,06 mi

38,96%

# ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

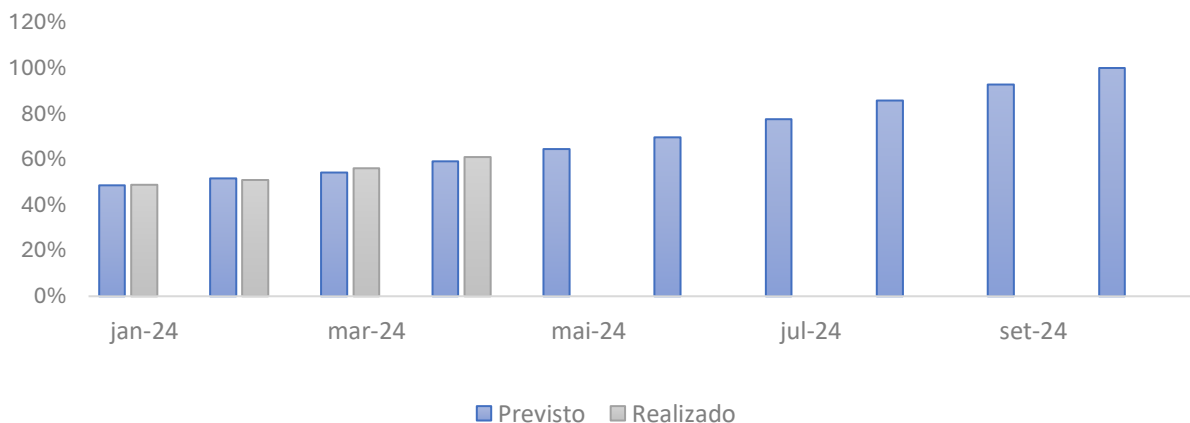
## RELATÓRIO MENSAL

### 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%	4,82%	61,04%	1,82%
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	abr/24	2024
<b>Total de Receitas</b>	<b>49.725</b>	<b>55.151</b>	<b>52.512</b>	<b>37.988</b>	<b>195.755</b>
Ativos Imobiliários	-	-	24.698	18.916	<b>43.613</b>
Aplicações financeiras	49.725	55.151	27.815	19.072	<b>152.142</b>
<b>Total de Despesas</b>	<b>14.591</b>	<b>43.592</b>	<b>157.745</b>	<b>139.482</b>	<b>355.410</b>
Taxa de Administração	9.600	30.600	21.989	29.254	<b>91.442</b>
Taxa de Performance	-	-	-	-	-
Taxas e Impostos	-	98	-	196	<b>294</b>
Outras Despesas	4.991	12.894	135.757	110.032	<b>263.674</b>
<b>Resultado - Caixa</b>	<b>35.134</b>	<b>11.559</b>	<b>- 105.233</b>	<b>- 101.494</b>	<b>- 159.655</b>
<b>Rendimento / Cota</b>	<b>0,03</b>	<b>0,01</b>	<b>- 0,10</b>	<b>- 0,10</b>	<b>- 0,16</b>

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 abril de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 37.988, sendo R\$ 18.916 referentes aos dividendos recebidos de SNME11 e R\$ 19.072 advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 139.482 referentes as taxas de administração e aos honorários advocatícios relativos à oferta primária do fundo. Desta forma, o resultado caixa acumulado do fundo totaliza -R\$ 159.655 ou -R\$ 0,16 por cota em 30/04/2024.

# 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 Suno Multiestratégia 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 abril, realizamos a venda de 51.415 cotas do fundo SNME11, no valor total de R\$ 495.889.

Realizamos em abril, a aquisição de 100.000 cotas do CPV Energia FII (RENV11) em sua oferta primária na data de liquidação do dia 30/04. O RENV11 é um fundo de investimento imobiliário que tem como objetivo o investimento em ativos já operacionais de energia renovável, mitigando assim, os riscos de engenharia e de conexão das usinas, em regiões estratégicas do Brasil e com projeções de fluxo de caixa estáveis com contratos de receita de energia de longo prazo, ajustados pela inflação. Entendemos que há uma sinergia entre os fundos, não apenas em termos de gestão de caixa, mas também em relação às teses, especialmente no contexto do aspecto ESG.

No mês de abril, foi realizado novo aporte de R\$ 1.180.000, conforme acordo com PG6 Empreendimentos Imobiliários, totalizando os R\$ 6.180.000, referente à aquisição de 20 quartos do Ibis Budget Guarulhos.

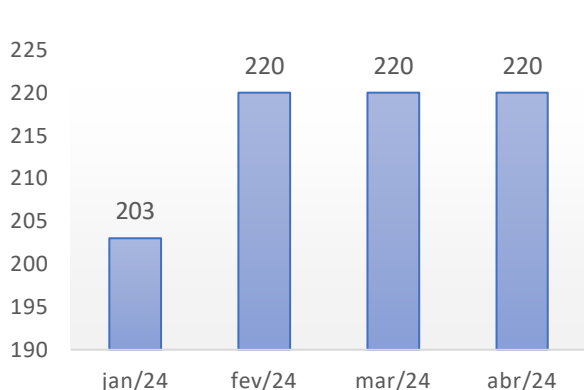
Ativo	Segmento	Localização	Capital Investido	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos - SP	R\$ 6,18 mi	63,47%	Ganho de Capital / Renda
Suno Multiestratégia FII	Fundo	-	R\$ 1,67 mi	17,15%	Renda
CPV Energia FII	Fundo	-	R\$ 1,03 mi	10,27%	Renda
Singulare RF FI	Fundo	-	R\$ 0,93 mi	9,59%	Liquidez
Saldo Tesouraria	Caixa	-	R\$ 0,01 mi	0,10%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	(R\$ 0,05 mi)	(0,59%)	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>R\$ 9,77 mi</b>	<b>100,00%</b>	-

# ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

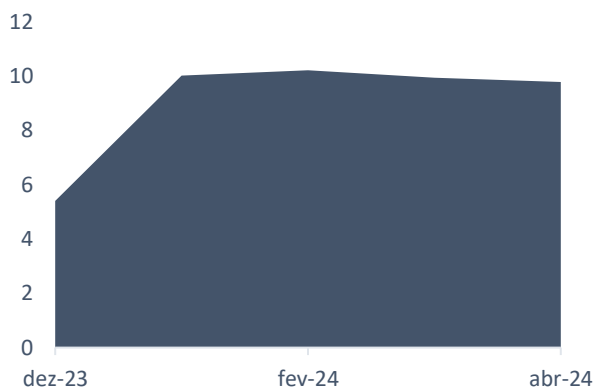
## RELATÓRIO MENSAL

### DESEMPENHO DO FUNDO

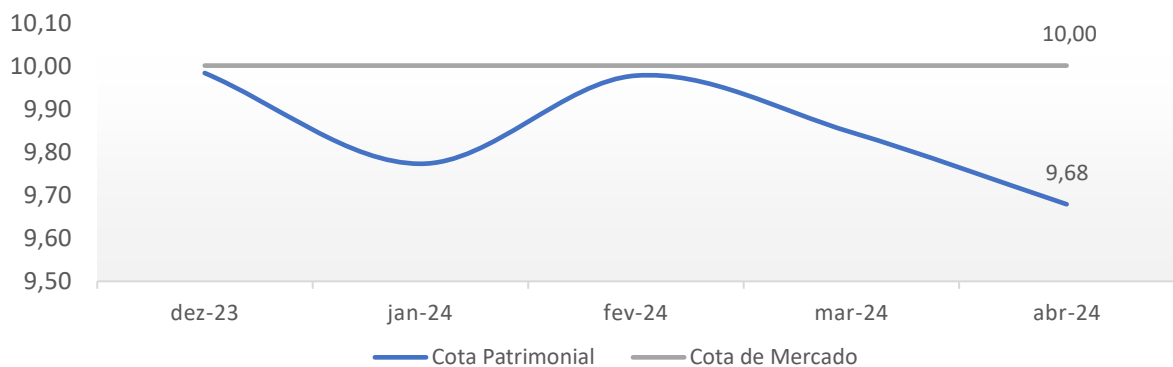
#### Base de Cotistas



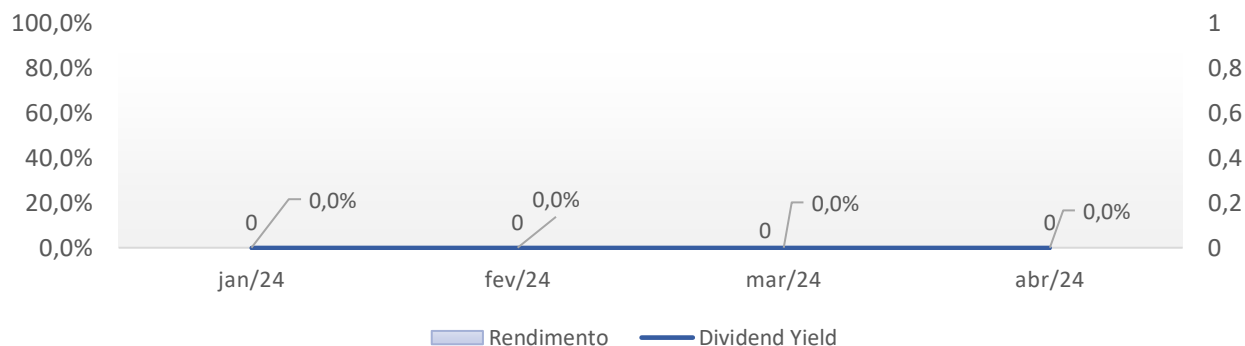
#### Patrimônio Líquido (Em R\$MM)



#### Evolução da Cota de Mercado / Cota Patrimonial



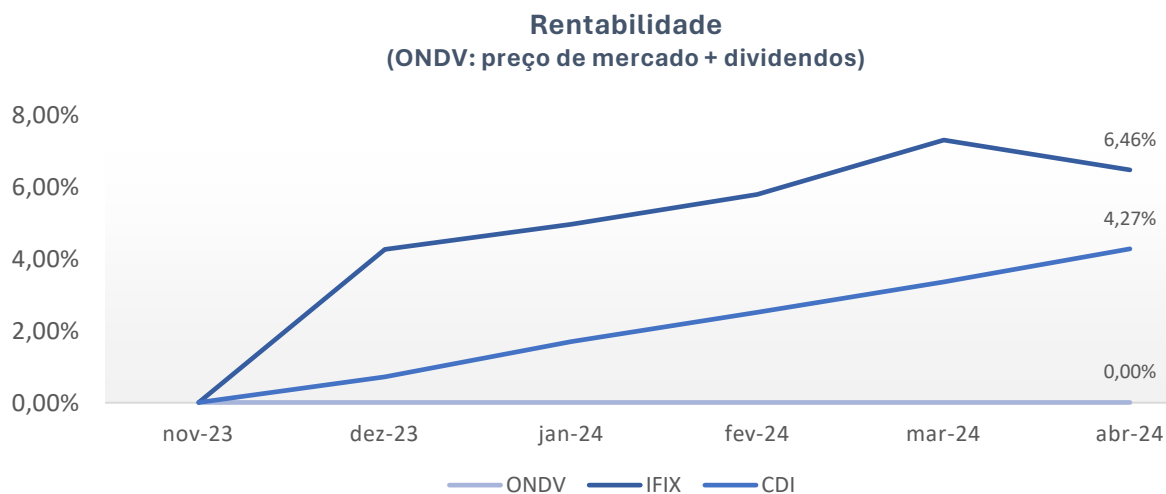
#### Histórico de Distribuição



# ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

## RELATÓRIO MENSAL

### DESEMPENHO DO FUNDO



2023	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acum.
Cota	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,00
IFIX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,25	4,25
CDI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,71	0,71
2024	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acum.
Cota	0,00	0,00	0,00	0,00									0,00
IFIX	0,67	0,79	1,43	-0,77									6,46
CDI	0,97	0,80	0,83	0,89									4,27



## 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](mailto:contato@cpvasset.com)

