



CPV | Asset

ONDA
INVEST

itaim^{SA}
Finance - M&A

**ONDA
DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII**

ONDV11
Relatório Gerencial
Maio 2024

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

PERFIL DO FUNDO

Patrimônio Líquido	Cota	Dividend Yield (12m)	Rendimento
R\$ 9.767.630,64	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	0,60% a.a.
Taxa de Performance	20% do excedente de IPCA + 8%
Patrimônio Líquido	R\$ 9.767.630,64
Quantidade de Cotas	1.009.617
Cotistas	220
P/VP	-
Liquidez Diária	-
Prazo Lock-up	19/12/2024

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\$ 6.180.000,00. 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 5ª medição de obra, realizada em 22 de maio de 2024, observou-se evolução física da obra de 3,97%. Acumulou-se, portanto, adiantamento da obra de 0,41%. Caso a obra continue com o mesmo ritmo de produção, terá um adiantamento de 6 dias e será concluída em outubro/24. Isso se dá, principalmente, ao excelente trabalho que a Paes & Gregori, incorporadora, vem realizando nos últimos meses. O percentual total de obra realizada é de 65,01%.

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.



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%	3,97%	65,01%	0,41%
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	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	2024
Total de Receitas	55.151	52.512	37.988	24.956	220.332
Ativos Imobiliários	0	24.698	18.916	16.682	60.295
Aplicações financeiras	55.151	27.815	19.072	8.274	160.037
Total de Despesas	(43.592)	(157.745)	(139.482)	(32.628)	(388.038)
Taxa de Administração	(30.600)	(21.989)	(29.254)	(27.859)	(119.301)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	(98)	0	(196)	(4.743)	(5.037)
Outras Despesas	(12.894)	(135.757)	(110.032)	(25)	(263.699)
Resultado - Caixa	11.559	(105.233)	(101.494)	(7.672)	(167.706)
Rendimento / Cota	0,01	(0,10)	(0,10)	(0,01)	(0,17)
Distribuição / Cota	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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 maio de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 24.956, sendo R\$ 16.682 referentes aos dividendos recebidos de SNME11 e R\$ 8.274 advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 32.628 referentes as taxas de administração e as taxas de fiscalização CVM. Desta forma, o resultado caixa acumulado do fundo totaliza -R\$ 167.706 ou -R\$ 0,17 por cota em 31/05/2024.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

RELATÓRIO MENSAL

PORTFÓLIO DO FUNDO

Carteira de Ativos e Movimentações

Ativo	Segmento	Localização	Capital Investido	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos - SP	R\$ 6,18 mi	63,27%	Ganho de Capital / Renda
Suno Multiestratégia FII	FII	-	R\$ 1,38 mi	14,19%	Renda
CPV Energia FII	FII	-	R\$ 1,03 mi	10,60%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	R\$ 1,16 mi	11,93%	Liquidez
Saldo Tesouraria	Caixa	-	R\$ 0,06 mi	0,60%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	(R\$ 0,05 mi)	(0,58%)	-
TOTAL	-	-	R\$ 9,77 mi	100,00%	-

Realizamos em abril de 2024, 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 ESG, de diversificação do portfólio e melhoria da relação risco-retorno.

No decorrer do mês de maio foram realizadas venda de 29.533 cotas do Suno Multiestratégia FII (SNME11), totalizando valor financeiro de R\$ 287.344.

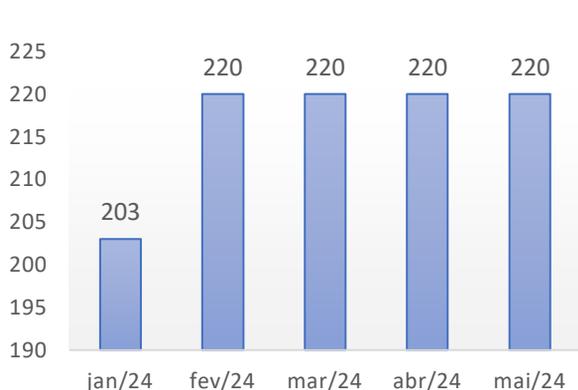
Tipo	Ativo	Movimentação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	SNME11	Venda	29.533	R\$ 9,73	R\$ 287.344,35
-	-	-	-	-	-

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - ONDV11

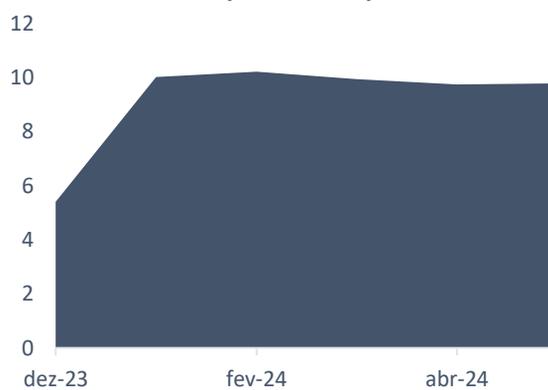
RELATÓRIO MENSAL

DESEMPENHO DO FUNDO

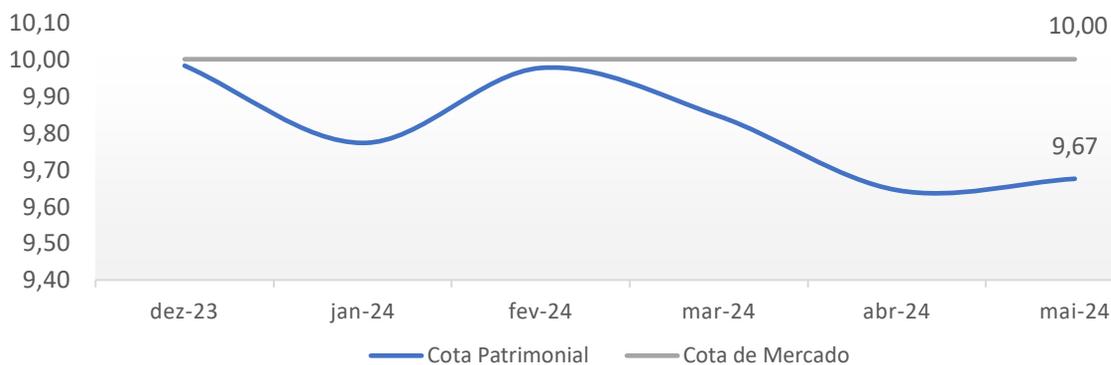
Base de Cotistas



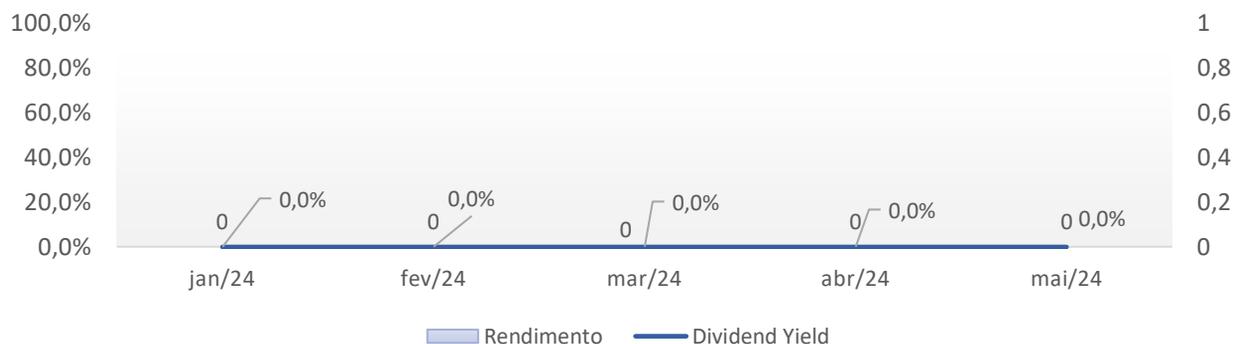
Patrimônio Líquido (Em R\$MM)



Evolução da Cota de Mercado / Cota Patrimonial



Histórico de Distribuição



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

