

CPV | Asset

ONDA
INVEST

itaim^{SA}
Finance - M&A

**ONDA DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII**

Relatório de Gestão

Julho 2024

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,02 Distribuição Por Cota	0,23% Dividend Yield (anual)	0,23% Dividend Yield (mensal)
R\$ 9,59 Cota Patrimonial	R\$ 10,00 Cota de Mercado	1,04 P/VP
R\$ 9,68M 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	Taxa de Administração & Custódia 15.000,00 ao mês ou 0,15% a.a.
Gestor CPV Asset	Taxa de Gestão 15.000,00 ao mês ou 0,60% a.a.
Consultoria Especializada Onda Invest & Itaim SA	Taxa de Consultoria Especializada 0,60% a.a.
Taxa de Performance 20% do excedente de IPCA + 8%	Prazo Lock-up 19/12/2024
Cotas Emitidas 1.009.617 cotas	Código de Negociação ONDV11

Objetivo

O Onda Desenvolvimento FII tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de Cotas, bem como a obtenção de renda, mediante a aquisição 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 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.

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.

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 7ª medição de obra, realizada em 24 de julho de 2024, observou-se evolução física da obra de 8,07%. Acumulou-se, portanto, um leve adiantamento da obra de 0,16%. Caso a obra continue com o mesmo ritmo de produção, a obra será finalizada dentro do prazo. O percentual total de obra realizada é de 77,68%.

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.

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%	4,61%	69,61%	0,03%
Jul/2024	7,94%	77,52%	8,07%	77,68%	0,16%
Ago/2024	8,19%	85,71%			
Set/2024	7,21%	92,92%			
Out/2024	7,08%	100,00%			

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	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	2024
Total de Receitas	57.239	16.682	25.594	59.082	259.357
Ativos Imobiliários	18.916	16.682	15.765	18.994	95.386
Ganho de Capital	0	0	0	29.957	29.957
Aplicações financeiras	38.323	0	9.829	10.131	134.014
Total de Despesas	(29.482)	(32.628)	(31.038)	(28.731)	(205.576)
Taxa de Administração	(28.654)	(27.259)	(27.244)	(27.232)	(170.777)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(828)	(5.369)	(3.794)	(1.499)	(34.798)
Resultado - Caixa	27.757	(15.946)	(5.444)	30.352	53.781
Rendimento / Cota	0,03	(0,02)	(0,01)	0,03	0,05
Distribuição	0	0	0	23.429	23.429
Distribuição / Cota	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02
Quantidade de Cotas	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617

Em julho de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 59.082, sendo 32% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários, 51% referente aos ganhos de capital da venda de fundos imobiliários e 17% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 27.731 referentes as taxas de administração e outras despesas. Desta forma, o resultado caixa acumulado do fundo totaliza R\$ 30.352 ou R\$ 0,03 por cota ao final de julho de 2024.

Foram distribuídos R\$ 23.428,56 ou R\$ 0,0232 aos cotistas em 19 de julho de 2024. Após esse evento, o Fundo acumulou R\$ 0,03 de reserva por cota.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

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

Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	63,84%	Ganho de Capital / Renda
Suno Multiestratégia FII	FII	-	14,39%	Renda
CPV Energia FII	FII	-	10,69%	Renda
OURE11	FII	-	2,51%	Ganho de Capital/ Renda
BCRI11	FII	-	1,05%	Renda
GCRI11	FII	-	0,97%	Renda
IBCR11	FII	-	1,00%	Renda
JPPA11	FII	-	1,00%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	5,15%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,86%	-
TOTAL	-	-	100,00%	-

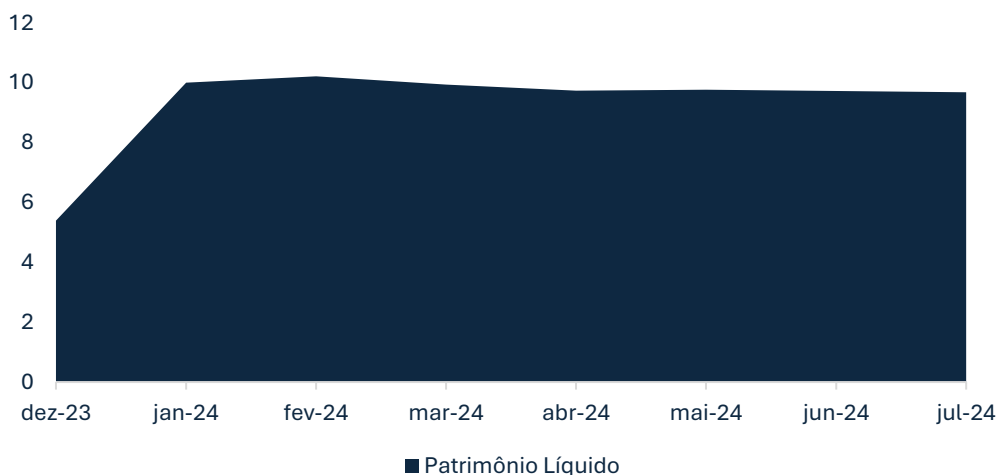
No decorrer do mês de julho, foram realizados, mediante recomendação e direcionamento do consultor especializado Onda Invest, a venda de 1.248 cotas do BARI11 no preço médio de R\$ 82,50 e valor líquido de R\$ 102.957,03, compra de 722 cotas do GCRI11 no valor líquido de R\$ 53.376,81 e 3111 do OURE11 no valor líquido de R\$ 247.784,04 como instrumento de alocação de caixa e diversificação do portfólio de ativos do fundo focados na geração de renda e de ganho de capital.

Tipo	Ativo	Movimentação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	BARI11	Venda	1248	R\$ 82,50	R\$ 102.957,03
FII	GCRI11	Compra	722	R\$ 73,90	R\$ 53.355,80
FII	OURE11	Compra	3111	R\$ 79,65	R\$ 247.784,04

DESEMPENHO DO FUNDO

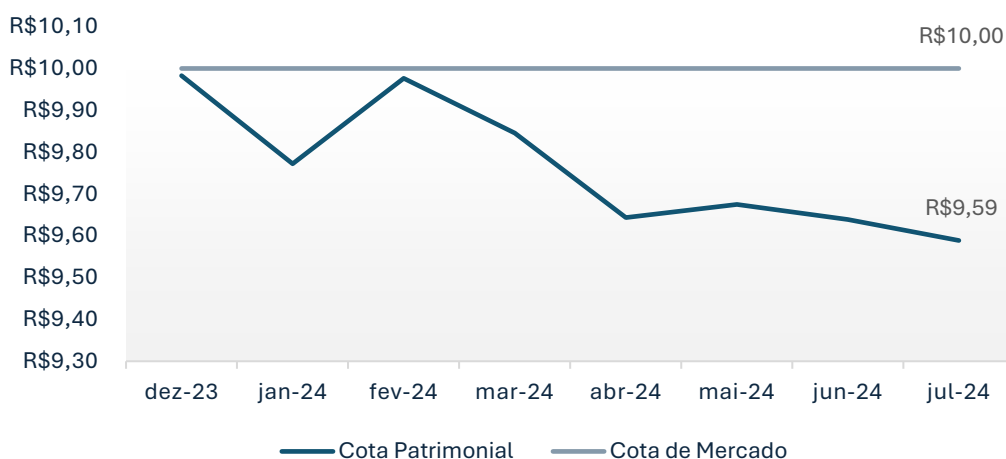
Em julho de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo totalizava R\$ 9.680.966,96, representando um retorno de -0,52% do seu valor patrimonial em relação ao mês anterior, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) avançou 0,52%.

Patrimônio Líquido

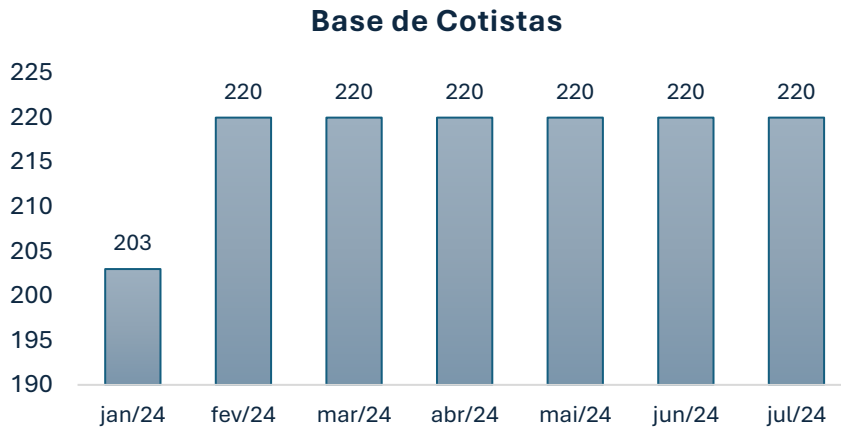


Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,59 e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,04 ao final de julho.

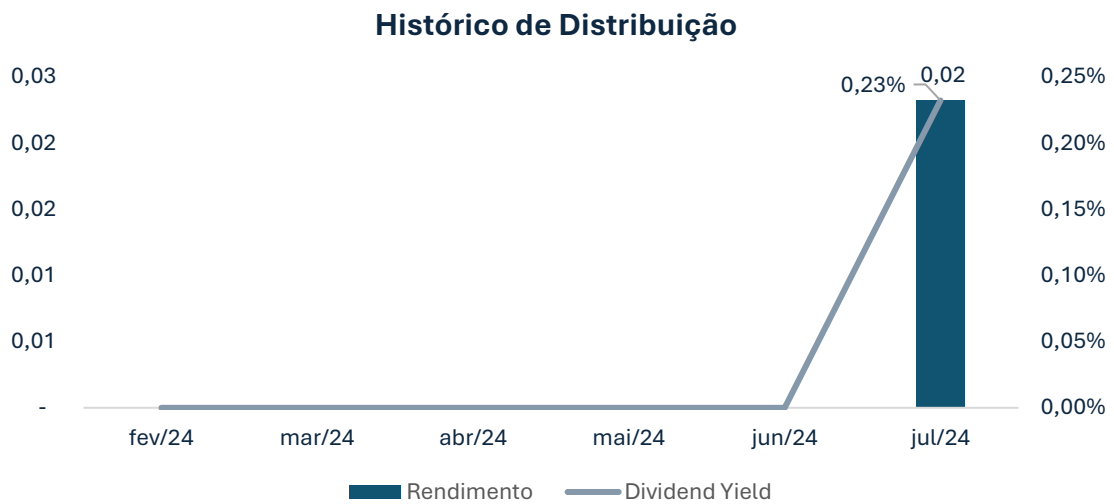
Cota de Mercado / Cota Patrimonial



No fechamento de julho, a base é cotista eram os seguintes:



No mês de julho, o fundo distribuiu R\$ 0,02 por cota, representando um Dividend Yield de 0,23% no mês. O gráfico abaixo retrata o histórico de distribuição de proventos pelo ONDV11 e o dividend yield distribuído nos últimos 6 meses.



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**