



CPV | Asset

ONDA  
INVEST

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

**ONDA DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO FII**

Relatório de Gestão

Agosto 2024

## DESTAQUES FINANCEIROS

<b>R\$ 0,00</b> Distribuição Por Cota	<b>0,23%</b> Dividend Yield (anual)	<b>0,00%</b> Dividend Yield (mensal)
<b>R\$ 9,56</b> Cota Patrimonial	<b>R\$ 10,00</b> Cota de Mercado	<b>1,05</b> P/VP
<b>R\$ 9,65M</b> Patrimônio Líquido	<b>R\$ 10,1M</b> Valor de Mercado	<b>220</b> Número de cotistas

## PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

<b>Nome</b> Onda Desenvolvimento Imobiliário FII	<b>CNPJ</b> 52.966.340/0001-75
<b>Início do Fundo</b> Dezembro/2023	<b>Classificação</b> Fundo Imobiliário
<b>Público-alvo</b> Investidores em Geral	<b>Prazo de Duração</b> Prazo Indeterminado
<b>Administração &amp; Custódia</b> Singulare	<b>Taxa de Administração &amp; Custódia</b> 15.000,00 ao mês ou 0,15% a.a.
<b>Gestor</b> CPV Asset	<b>Taxa de Gestão</b> 15.000,00 ao mês ou 0,60% a.a.
<b>Consultoria Especializada</b> Onda Invest & Itaim SA	<b>Taxa de Consultoria Especializada</b> 0,60% a.a.
<b>Taxa de Performance</b> 20% do excedente de IPCA + 8%	<b>Prazo Lock-up</b> 19/12/2024
<b>Cotas Emitidas</b> 1.009.617 cotas	<b>Código de Negociação</b> 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	
<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

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 8ª medição de obra, realizada em 28 de agosto de 2024, observou-se evolução física da obra de 8,24%. Acumulou-se, portanto, um leve adiantamento da obra de 0,20%. 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 85,91%.

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%	8,24%	85,91%	0,20%
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	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	2024
<b>Total de Receitas</b>	<b>16.682</b>	<b>25.594</b>	<b>59.082</b>	<b>22.196</b>	<b>281.552</b>
Ativos Imobiliários	16.682	15.765	18.994	18.961	114.347
Ganho de Capital	0	0	29.957	2.553	32.510
Aplicações financeiras	0	9.829	10.131	682	134.695
<b>Total de Despesas</b>	<b>(32.628)</b>	<b>(31.038)</b>	<b>(28.731)</b>	<b>(29.551)</b>	<b>(235.126)</b>
Taxa de Administração	(27.259)	(27.244)	(27.232)	(28.178)	(198.956)
Taxa de Performance	0	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	0	0	0	0
Outras Despesas	(5.369)	(3.794)	(1.499)	(1.372)	(36.170)
<b>Resultado - Caixa</b>	<b>(15.946)</b>	<b>(5.444)</b>	<b>30.352</b>	<b>(7.355)</b>	<b>46.426</b>
<b>Rendimento / Cota</b>	<b>(0,02)</b>	<b>(0,01)</b>	<b>0,03</b>	<b>(0,01)</b>	<b>0,05</b>
<b>Distribuição</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23.429</b>	<b>0</b>	<b>23.429</b>
<b>Distribuição / Cota</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>	<b>0,00</b>	<b>0,02</b>
<b>Quantidade de Cotas</b>	<b>1.009.617</b>	<b>1.009.617</b>	<b>1.009.617</b>	<b>1.009.617</b>	<b>1.009.617</b>

Em agosto de 2024, o fundo auferiu receita total de R\$ 22.196, sendo 85% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários, 12% referente aos ganhos de capital da venda de fundos imobiliários e 3% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$ 29.551 referentes as taxas de administração e outras despesas. Desta forma, o resultado caixa acumulado do fundo totaliza R\$ 46.426 ou R\$ 0,05 por cota ao final de agosto de 2024.

Não foram distribuídos proventos no mês de agosto. O fundo acumula R\$ 0,02 de reserva por cota.

## CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

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

Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	64,05%	Ganho de Capital / Renda
SNME11	FII	-	14,33%	Renda
VRTM11	FII	-	2,41%	Ganho de Capital/ Renda
BCRI11	FII	-	1,10%	Renda
GCRI11	FII	-	0,99%	Renda
IBCR11	FII	-	0,95%	Renda
JPPA11	FII	-	1,00%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	16,32%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,89%	-
<b>TOTAL</b>	-	-	<b>100,00%</b>	-

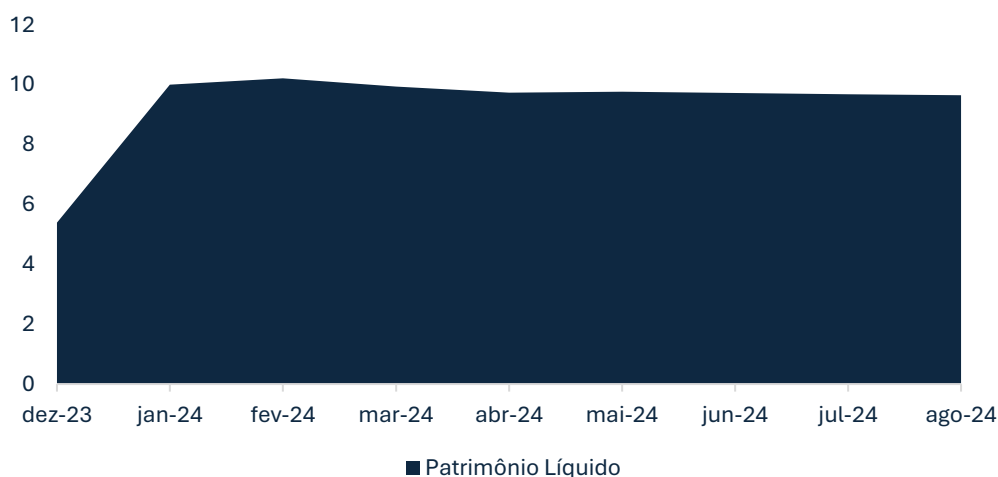
No decorrer do mês de agosto, foram realizados a venda de 100.000 cotas do fundo imobiliário RENV11, no preço de R\$10,38 por cota e valor total de R\$ 1.038.000,00. Os recursos financeiros da venda foram alocados em caixa e serão utilizados para investimentos em ativos focados em geração de renda e de ganho de capital.

Tipo	Ativo	Movimentação	Quantidade	Preço Médio	Financeiro
FII	RENV11	Venda	100000	R\$ 10,38	R\$ 1.038.000,00

## DESEMPENHO DO FUNDO

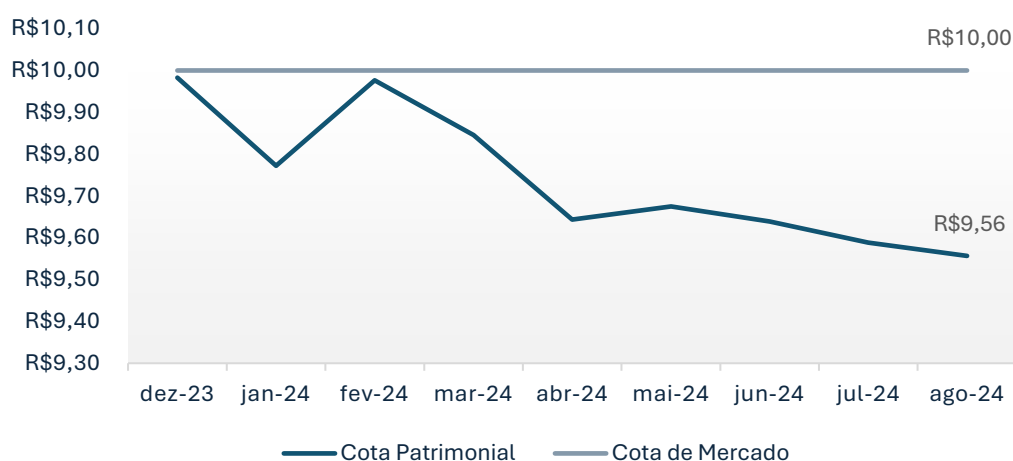
Em agosto de 2024, o Patrimônio Líquido do Fundo totalizava R\$ 9.648.571,52, representando um retorno de -0,33% do seu valor patrimonial em relação ao mês anterior, enquanto o Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) avançou 0,86%.

### Patrimônio Líquido

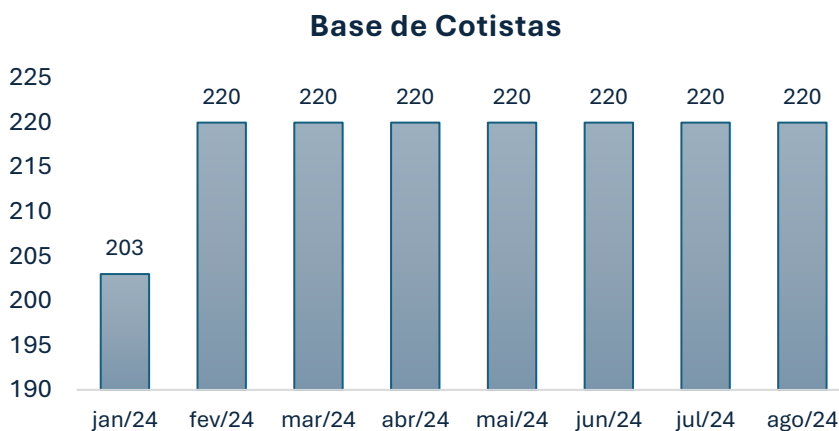


Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,56 e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,05 ao final de julho.

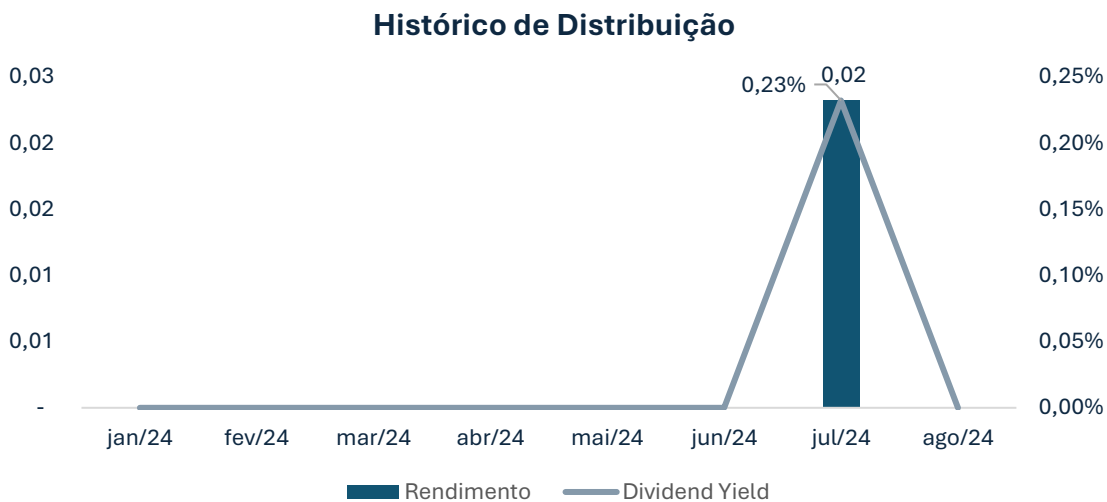
### Cota de Mercado / Cota Patrimonial



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



No mês de agosto não houve distribuição de proventos. O gráfico abaixo retrata o histórico de distribuição de proventos pelo ONDV11 e o dividend yield distribuído nos últimos oito 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](mailto:contato@cpvasset.com)**