



ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII

Relatório de Gestão

Fevereiro 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00

Distribuição Por Cota

0,54%

Dividend Yield (histórico)

0,00%

Dividend Yield (mensal)

R\$ 9,53

Cota Patrimonial

R\$ 10,00

Cota de Mercado

1,06

P/VP

R\$ 9,53M

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 CTVM S.A.

Taxa de Administração & Custódia

R\$ 15.000,00 ao mês ou 0,15% a.a.

Gestor

Iguana Investimentos Ltda.

Taxa de Gestão

R\$ 3.500,00 ao mês ou 0,30% a.a.

Consultoria Especializada

Onda Invest Consultoria Ltda.

Taxa de Consultoria Especializada

0,90% a.a.

Taxa de Performance

20% do excedente de IPCA + 8%

Prazo Lock-up

Até 06/08/2025

Cotas Emitidas

1.009.617 cotas

Código de Negociação

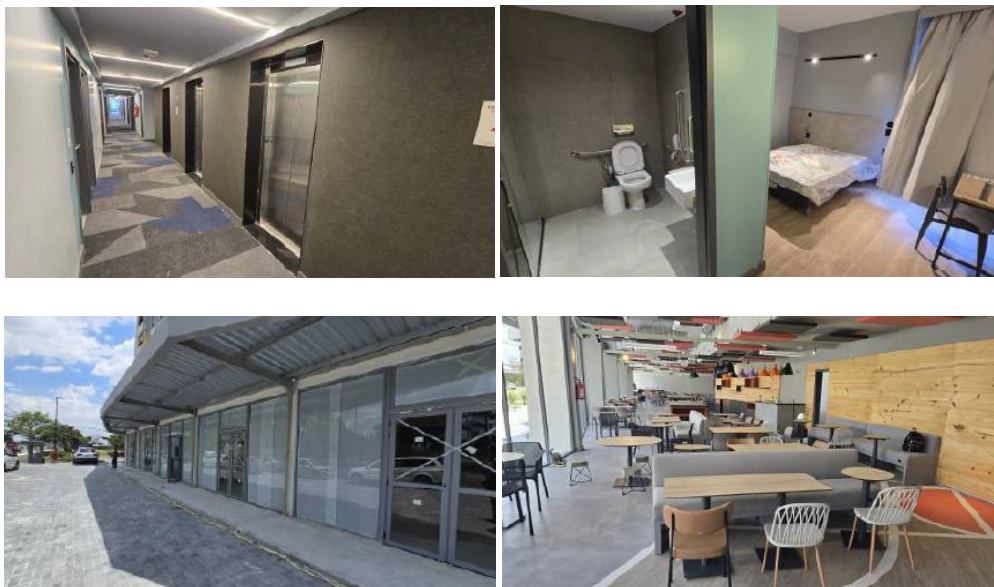
ONDV11

Objetivo

O Onda Desenvolvimento FII (ONDV11) tem como objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de Cotas, bem como a obtenção de renda, mediante a aquisição de 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 Guarulhos (GRU), na Avenida Lauro de Gusmão Silveira. Como a única marca supereconômica na região, o Hotel Ibis Budget oferece uma opção acessível e conveniente para os viajantes.



O complexo do hotel consiste em dois edifícios: um para estacionamento e outro para os apartamentos. Com um total de 270 unidades distribuídas em 5 pavimentos, cada andar abriga 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 inclui lojas voltadas para a avenida principal, adicionando uma dinâmica comercial à região. As obras tiveram início em abril de 2022 e foram finalizadas em dezembro 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, onde aportamos R\$ 6.180.000,00 em 3 parcelas.

A Atrio Management é a responsável pelo desenvolvimento, implementação e operacionalização do hotel. A Atrio Management opera 75 hotéis, totalizando 11.636 quartos, em 47 cidades e 15 estados. Ela é a maior franqueada da Accor no Brasil, através das marcas Novotel, Gran Mercure, Mercure, Ibis Styles, Ibis e Ibis Budget.

As operações do Hotel já começaram, em jan/2025 o empreendimento teve uma taxa de ocupação 46%, em fevereiro essa ocupação subiu para 67%.

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	jan/25	fev/25	2025
Total de Receitas	53.753	66.642	120.395
Dividendos FIIs	33.149	33.696	66.844
Ganho de Capital	8.795	23.501	32.296
Aplicações financeiras	11.809	9.446	21.255
Total de Despesas	(27.164)	(34.969)	(62.133)
Taxa de Administração	(25.656)	(26.909)	(52.565)
Taxa de Performance	0	0	0
Taxas e Impostos	0	(145)	(145)
Outras Despesas	(1.508)	(7.915)	(9.423)
Resultado - Caixa	26.588	31.673	58.262
Rendimento / Cota	0,03	0,03	0,06
Distribuição	0	0	0
Distribuição / Cota	0,00	0,00	0,00
Quantidade de Cotas	1.009.617	1.009.617	1.009.617

No mês de fevereiro, a receita do fundo atingiu um total de R\$66.642,00, um aumento de 22% em relação ao mês anterior. A distribuição desta receita se dá em 50% referentes aos dividendos recebidos de fundos imobiliários, 35% relativos ao ganho de capital sobre transações, e 15% advindos de aplicações financeiras. O fundo acumulou uma despesa total de R\$34.969,00 referentes as taxas e outras despesas. Desta forma, o resultado caixa acumulado no semestre do fundo avança para R\$ 0,06 por cota.

Em fevereiro não houve distribuição de dividendos.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

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

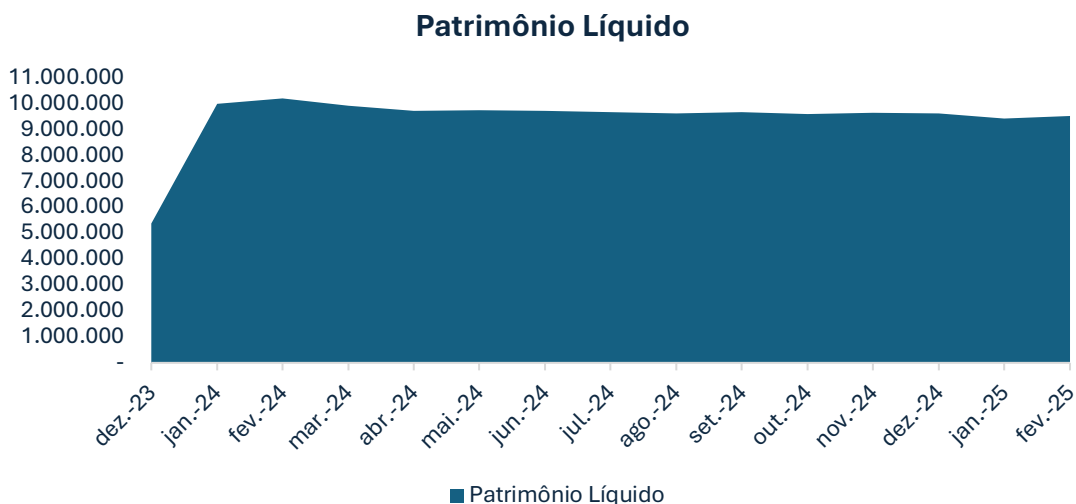
Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	64,83%	Ganho de Capital
SNME11	FII	-	13,23%	Ganho de Capital/ Renda
VCJR11	FII	-	4,33%	Renda
KEVE11	FII	-	2,71%	Renda
VRTM11	FII	-	1,84%	Ganho de Capital/ Renda
BARI11	FII	-	1,76%	Renda
SNCI11	FII	-	1,32%	Renda
BCRI11	FII	-	0,99%	Renda
JPPA11	FII	-	0,94%	Renda
GCRI11	FII	-	0,85%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	7,59%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	-0,39%	-

Quanto aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII), no mês de janeiro, saímos da posição MCRE11 pois chegaram em nosso preço alvo. Ainda este mês, compramos posição de um novo FII de desenvolvimento, o KEVE11.

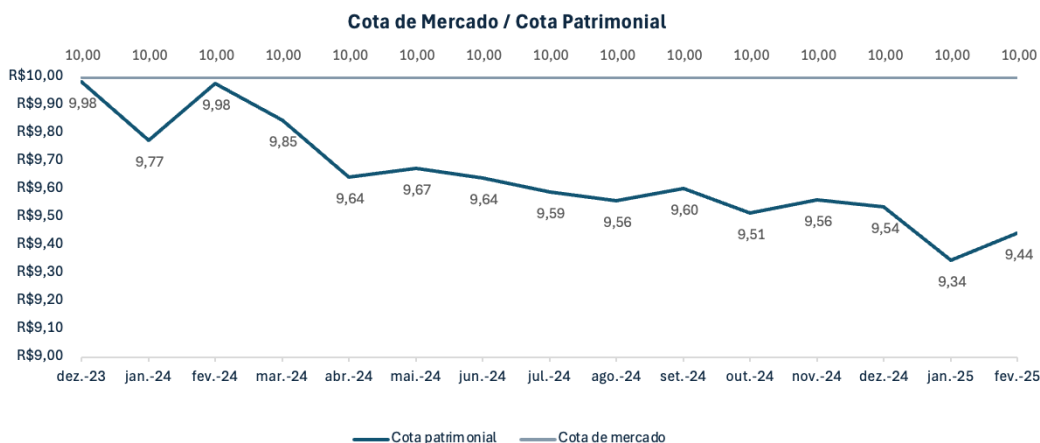
Os demais FII da carteira continuam com boas oportunidades de rentabilidade vis a vis a diferença entre o preço de bolsa e a cota patrimonial.

DESEMPENHO DO FUNDO

No mês de fevereiro, o Patrimônio Líquido do Fundo fechou em R\$ 9.532.444,96, representando um retorno de 1,04%, tornando positivo. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) valorizou 3,34%, primeiro resultado positivo em 5 meses.

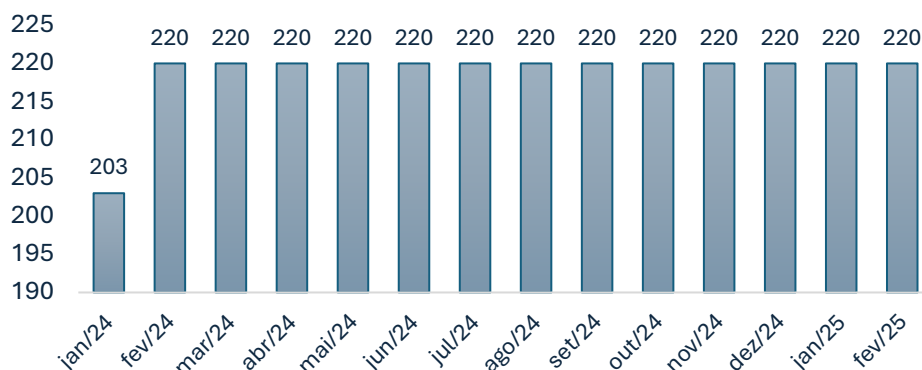


Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,44, valor maior que o mês anterior e o preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/VP) representou 1,06 ao final de fevereiro.



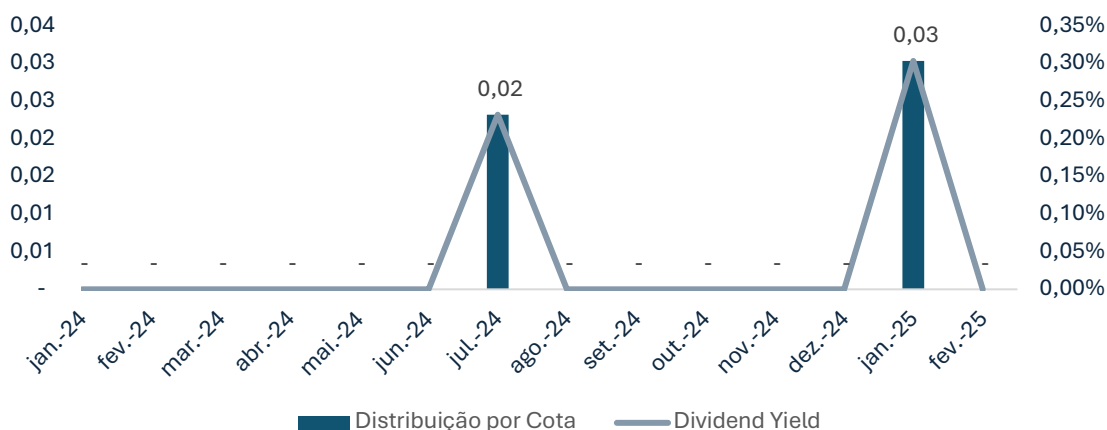
Em Fevereiro a base de cotistas se manteve em 220.

Base de Cotistas



Como dito acima, em Fevereiro não houve distribuição de dividendos.

Histórico de Distribuição



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

Iguana Investimentos Ltda.

www.iggyinvestimentos.com.br

contato@iggyinvestimentos.com.br

Onda Invest Consultoria Ltda

www.ondainvest.com.br

contato@ondainvest.com.br

