



**ONDA DESENVOLVIMENTO
IMOBILIÁRIO FII**

Relatório de Gestão

Março 2025

DESTAQUES FINANCEIROS

R\$ 0,00 Distribuição Por Cota	0,54% Dividend Yield (histórico)	0,00% Dividend Yield (mensal)
R\$ 9,75 Cota Patrimonial	R\$ 10,00 Cota de Mercado	1,03 P/VP
R\$ 9,84M Patrimônio Líquido	R\$ 10,1M Valor de Mercado	220 Número de cotistas

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

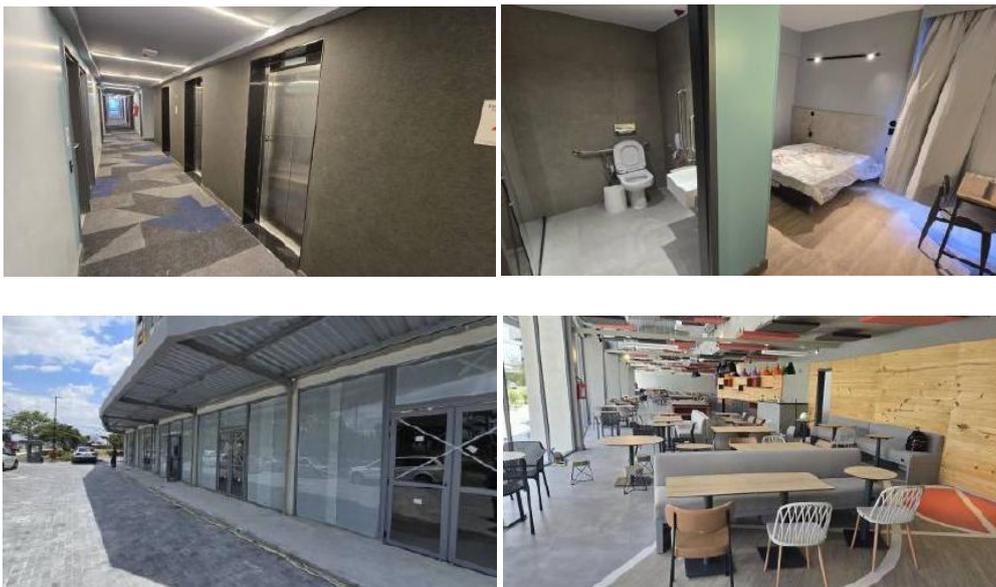
Nome Onda Desenvolvimento Imobiliário FII	CNPJ 52.966.340/0001-75
Início do Fundo Dezembro/2023	Classificação Fundo Imobiliário
Público-alvo Investidores em Geral	Prazo de Duração Prazo Indeterminado
Administração & Custódia Singulare CTVM S.A.	Taxa de Administração & Custódia R\$ 15.000,00 ao mês ou 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 começaram. Em jan/2025, o empreendimento teve uma taxa de ocupação 46%, em fevereiro essa ocupação subiu para 67%. Em março teve pequeno recuo fechando em 65%.

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	mar/25	2025
Total de Receitas	53.753	66.642	179.364	299.759
Ativos Imobiliários	33.149	33.696	172.156	239.000
Ganho de Capital	8.795	23.501	6.801	39.096
Aplicações financeiras	11.809	9.446	407	21.662
Total de Despesas	(27.164)	(34.969)	(27.677)	(89.810)
Taxa de Administração	(25.656)	(26.909)	(26.178)	(78.743)
Taxa de Performance	0	0	0	0
Taxas e Impostos	0	(145)	0	(145)
Outras Despesas	(1.508)	(7.915)	(1.499)	(10.922)
Resultado - Caixa	26.588	31.673	151.687	209.949
Rendimento / Cota	0,03	0,03	0,15	0,21
Distribuição	0	0	0	0
Distribuição / Cota	0,00	0,00	0,00	0,00
Quantidade de Cotas	1.009.617	1.009.617	1.009.617	1.009.617

No mês de março, a receita do fundo atingiu um total de R\$179.364, um aumento de 170% em relação ao mês anterior, graças a distribuição de resultados do Ibis e da negociação de papéis (detalhes abaixo). A despesa total voltou ao patamar normal, de R27.677 referentes as taxas e outras despesas. Desta forma, o resultado caixa acumulado no semestre do fundo avançou para R\$ 0,21 por cota.

CARTEIRA DE ATIVOS E MOVIMENTAÇÕES

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

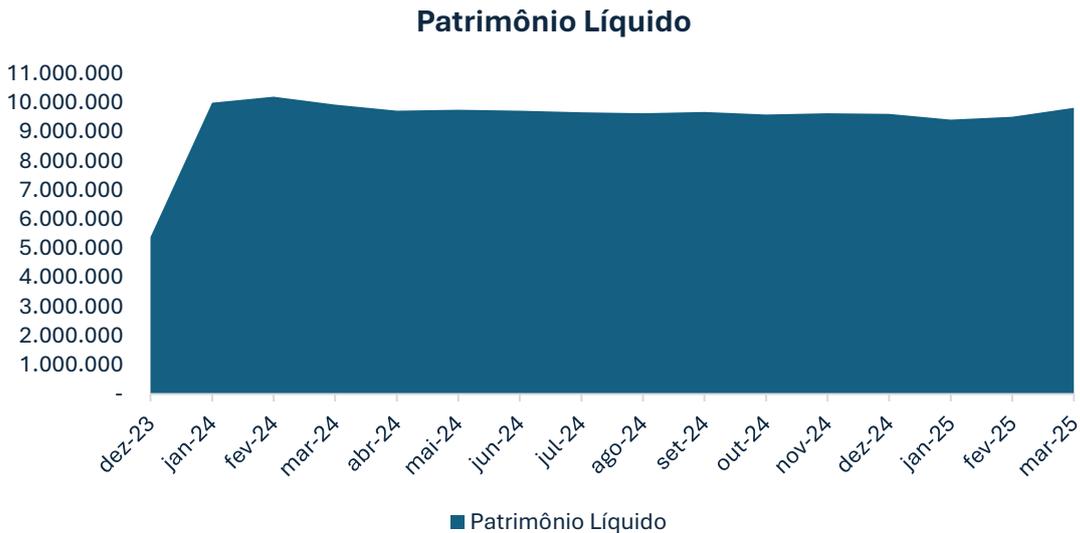
Ativo	Segmento	Localização	Participação no fundo	Estratégia
Hotel Ibis Guarulhos	Hoteleiro	Guarulhos / SP	62,81%	Ganho de Capital
SNME11	FII	-	13,69%	Ganho de Capital/ Renda
KEVE11	FII	-	2,68%	Renda
VRTM11	FII	-	1,89%	Ganho de Capital/ Renda
BARI11	FII	-	1,87%	Renda
JPPA11	FII	-	1,00%	Renda
GCRI11	FII	-	0,88%	Renda
Singulare RF FI	Fundo DI	-	14,42%	Liquidez
Contas a Pagar/Receber	-	-	0,78%	-
Saldo Tesouraria	-	-	-	-
TOTAL	-	-	100%	-

Quanto aos Fundos de Investimento Imobiliários (FII), no mês de março, saímos da posição VCJR11 e BCRI11 pois chegaram em nosso preço alvo. O produto desta transação foi alocado em liquidez.

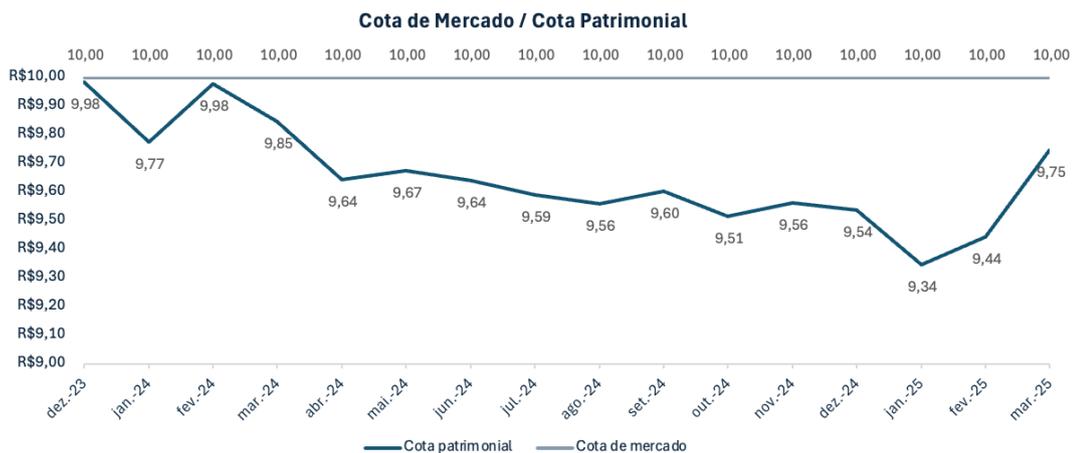
Os demais FII da carteira continuam com boas oportunidades de rentabilidade vis a vis a diferença entre o preço de bolsa e a cota patrimonial.

DESEMPENHO DO FUNDO

No mês de março, o Patrimônio Líquido do Fundo fechou em R\$ 9.839.246,20, representando um retorno de 3,22%. O Índice de Fundos Imobiliários (IFIX) valorizou 6,14%, ampliando resultado positivo após 5 meses negativo.

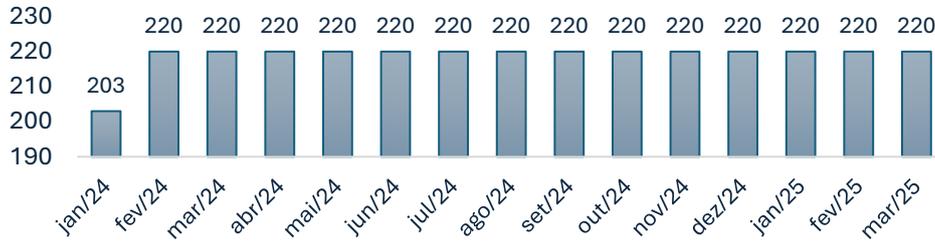


Desta forma, a cota patrimonial representou R\$ 9,75, ampliando o ganho sobre os meses anteriores. O preço de mercado em relação ao valor patrimonial do fundo (P/PV) representou 1,03 ao final do mês.



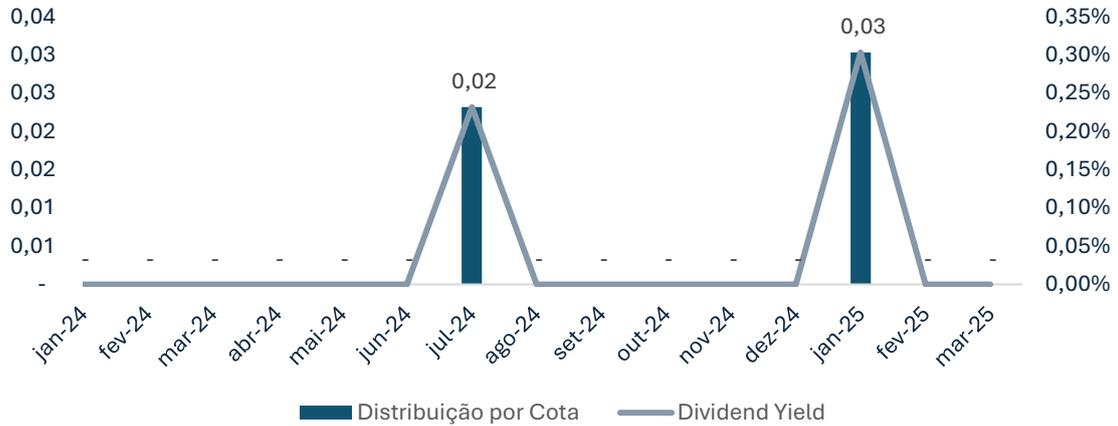
Em março a base de cotistas não mudou, se mantendo em 220.

Base de Cotistas



Em março 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

