

# ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO

## ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.966.340/0001-75

NO MONTANTE TOTAL DE

**R\$ 56.000.000,00\***

(\*sem considerar a Taxa de Distribuição)

Código ISIN: BRONDVCTF002

Código de negociação na B3: ONDV11

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Outros

Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/219, obtido em 1º de dezembro de 2023

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), e das demais disposições legais aplicáveis, o **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 52.966.340/0001-75 (“Fundo”), representado por seu administrador, **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, na qualidade de administrador do Fundo (“Administrador”), a **GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES**, sociedade por ações, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, CEP 01451-000, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), e a **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Claudio Soares, nº 72, conjunto 918, CEP 05.422-030, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 46.974.410/0001-34, na qualidade de gestor do Fundo (“Gestor”), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) cotas (“Cotas”), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo (“Emissão”), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis (“Oferta”), perfazendo a Oferta o montante total de até R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais) (“Montante da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição, podendo referido montante ser (i) aumentado em virtude da emissão das Cotas do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, ao preço por Cota de R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Preço por Cota”), e de R\$ 10,45 (dez reais e quarenta e cinco centavos), considerando a Taxa de Distribuição (“Preço de Subscrição”), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 50 e seguintes da Resolução CVM 160, a quantidade de Cotas a ser distribuída pode, a critério do Fundo, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Consultor Especializado 1, e sem a necessidade de novo requerimento de registro ou de modificação dos termos da Oferta, ser aumentada, até um montante que não exceda em 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada, isto é, até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas adicionais (“Cotas do Lote Adicional”). As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, desde que atingido o montante mínimo de cotas de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Montante Mínimo da Oferta”).

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Definitivo de Oferta Pública Primária de Cotas da Primeira Emissão do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário” (“Prospecto Definitivo” ou “Prospecto”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a ele incorporados por referência).

## 1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro sob o rito de registro automático perante a CVM em 1º de dezembro de 2023, sob o nº **CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/219**, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada a investidores qualificados, nos termos da regulamentação vigente.

Adicionalmente, o Fundo e a Oferta serão registrados na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA.

## 2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Eventos	Data Prevista
<ul style="list-style-type: none"><li>Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM</li><li>Divulgação deste Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto da Oferta</li></ul>	01/12/2023
<ul style="list-style-type: none"><li>Início do Período de Subscrição (1º Período)</li></ul>	05/12/2023
<ul style="list-style-type: none"><li>Encerramento do Período de Subscrição (1º Período)</li></ul>	13/12/2023
<ul style="list-style-type: none"><li>Procedimento de Alocação (1º Período)</li><li>Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (1º Período)</li></ul>	14/12/2023
<ul style="list-style-type: none"><li>Data de Liquidação (1º Período)</li></ul>	20/12/2023
<ul style="list-style-type: none"><li>Início do Período de Subscrição (2º Período)</li></ul>	21/12/2023
<ul style="list-style-type: none"><li>Encerramento do Período de Subscrição (2º Período)</li></ul>	24/01/2024
<ul style="list-style-type: none"><li>Procedimento de Alocação (2º Período)</li><li>Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (2º Período)</li></ul>	25/01/2024
<ul style="list-style-type: none"><li>Data de Liquidação (2º Período)</li></ul>	31/01/2024
<ul style="list-style-type: none"><li>Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento</li></ul>	01/02/2024

## 3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor, da CVM, da B3, do Fundos.NET, administrado pela B3, e da ANBIMA, nos seguintes websites:

**Coordenador Líder:** <https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em “Fundos Imobiliários” e “Em andamento”, em seguida em “Onda Desenvolvimento Imobiliário FII – 1ª Emissão Investidores Qualificados” e então localizar a opção desejada);

**Administrador:** <https://www.singulare.com.br/> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, selecionar o nome do Fundo na área de “Listagem de Fundos”, e então localizar a opção desejada);

**Gestor:** <https://cpvasset.com/> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em “Fundos CPV”, e então localizar a opção desejada);

**CVM:** <https://sistemas.cvm.gov.br/?ofertasdist> (Para acessar os documentos da Oferta neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160”, selecionar “Consulta de Informações”, clicar em “Valor Mobiliário” e selecionar “Cotas de FII”, clicar em “Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto”);

**Fundos.NET**, administrado pela B3:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1> (clicar em “EXIBIR FILTROS”, selecionar “Fundo Imobiliário” no campo “Tipo de Fundo”, digitar o nome do Fundo, clicar em “Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, em “Categoria” clicar em “Oferta Pública de Distribuição de Cotas”, clicar em “Filtrar”, e, então, localizar a opção desejada); e

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste website e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, em “Ofertas públicas de renda

variável”, clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Onda Desenvolvimento Imobiliário FII” e, então, localizar a opção desejada).

#### 4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

---

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento e o Prospecto Definitivo.

**MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM O ADMINISTRADOR, COM O GESTOR E/OU NA CVM.**

**AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O PROSPECTO E COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

São Paulo, 1º de dezembro de 2023

Coordenador Líder



Administrador



Gestor



Consultores



Assessor Legal

