

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS

OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DO ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO EM CLASSE E SÉRIE ÚNICAS

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

ALERTAS		
RISCO DE	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas cotas da oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	O objetivo e a política de investimento do Fundo não constituem promessa de rentabilidade e o cotista assume os riscos decorrentes do investimento no Fundo, ciente da possibilidade de eventuais perdas e eventual necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A oferta não é adequada aos investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às cotas da oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A oferta não é adequada aos investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na emissão, na oferta e/ou nas cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Não há restrições à revenda das Cotas.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. VALOR MOBILIÁRIO (COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO)		SEÇÃO DO PROSPECTO
A.1) QUANTIDADE OFERTADA	5.600.000	Seção 2.7
A.2) PREÇO UNITÁRIO	R\$ 10,00 <i>*sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a R\$ 0,45, totalizando R\$ 10,45 por cota, a ser pago pelos investidores.</i>	Seção 2.5
A.3) MONTANTE OFERTADO (= A.1*A.2)	R\$ 56.000.000,00 <i>*sem considerar a Taxa de Distribuição</i>	Seção 2.6
A.4) LOTE SUPLEMENTAR	Não.	Seção 8.1.3
A.5) LOTE ADICIONAL	Sim, até 25% da quantidade inicialmente ofertada.	Seção 8.1.2

QUAL MERCADO DE NEGOCIAÇÃO?	Mercado de bolsa da B3.	Seção 2.4
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO	ONDV11	Capa
B. OUTRAS INFORMAÇÕES		SEÇÃO DO PROSPECTO
EMISSOR	<ul style="list-style-type: none"> Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Classe de cotas: única 	Capa
ADMINISTRADOR	<ul style="list-style-type: none"> Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. CNPJ nº 52.966.340/0001-75 https://www.singulare.com.br/ 	Seção 14.1
GESTOR	<ul style="list-style-type: none"> CPV Capital Gestão de Recursos Ltda. CNPJ nº 46.974.410/0001-34 https://cpvasset.com/ 	

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
QUAL SERÁ A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA?	Os recursos líquidos da Oferta serão destinados a investimento em SPes para desenvolvimento imobiliário, FIs, CRIs e outros ativos imobiliários, observada sua Política de Investimentos estabelecida no Regulamento.	Seção 3.1

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE O GESTOR	A gestão da carteira do Fundo é realizada pelo 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.	Seção 14.1
INFORMAÇÕES SOBRE O ADMINISTRADOR	O Fundo é administrado pela 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.	Seção 14.1
SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
<p>Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental.</p> <p>O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas de outros países. A reação dos investidores pode causar efeito adverso sobre o preço de ativos, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
<p>Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.</p> <p>O investimento nas Cotas é aplicação de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade dependerá da valorização e rendimentos a serem pagos pelos Ativos-Alvo. Os rendimentos</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor

<p>dependerão, principalmente, dos resultados obtidos com receita e/ou negociação dos Ativos-Alvo, bem como dos custos incorridos.</p>		
<p>Risco de crédito.</p> <p>Os bens do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados dos Ativos-Alvo, assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de Ativos-Alvo, podendo ocasionar, conforme o caso, redução de ganhos ou perdas financeiras até o valor das operações contratadas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de mercado das Cotas do Fundo.</p> <p>Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na negociação das Cotas no mercado secundário.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor
<p>Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto.</p> <p>Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e Cotistas.</p>	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO		
PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS	<ul style="list-style-type: none"> • classe única; • direito a um voto nas assembleias; • frações ideais do Patrimônio Líquido; • não resgatáveis; • terão a forma escritural e nominativa; • conferirão aos seus titulares direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo; e • direito de preferência em novas emissões. 	Seção 2.2
PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO	Indeterminado.	Seção 17.1
RESTRIÇÕES À LIVRE NEGOCIAÇÃO	<p>Nos termos do item 6.6.1 do Regulamento do Fundo, será vedada a negociação das Cotas da 1ª Emissão em mercado de bolsa pelo período de até 12 (doze) meses contados da data de encerramento da Oferta (“<u>Lock-up para Negociação</u>”).</p> <p>O Administrador, observando a recomendação do Gestor e do Consultor Especializado 1, divulgará comunicado ao mercado informando o período do Lock-up para Negociação, podendo, ainda, antecipar o término do prazo do Lock-up para Negociação, mediante divulgação de outro comunicado ao mercado, informando à B3 conforme o caso.</p>	Seção 7.1

Sem prejuízo do disposto acima, as Cotas adquiridas no âmbito da Oferta somente poderão ser negociadas no mercado secundário junto ao público investidor em geral após decorridos 6 meses da data de encerramento da Oferta, nos termos do inciso “iii” do artigo 86 da Resolução CVM 160.

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
QUEM PODE PARTICIPAR DA OFERTA? (PREENCHIMENTO CUMULATIVO)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3
INFORMAÇÃO SOBRE A EXISTÊNCIA E FORMA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PRIORIDADE.	Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não há previsão de direito de prioridade no âmbito da Oferta.	Seção 6.2
QUAL O VALOR MÍNIMO PARA INVESTIMENTO?	R\$ 5.000,00* <i>*sem considerar a Taxa de Distribuição.</i>	Seção 8.9
COMO PARTICIPAR DA OFERTA?	O Investidor deverá assinar e encaminhar ou celebrar junto a uma única Instituição Participante da Oferta Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever.	Seção 8.1.5
COMO SERÁ FEITO O RATEIO?	Caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Subscrição exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (adicionadas às Cotas do Lote Adicional, conforme o caso), as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas proporcionalmente entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Depois, as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais.	Seção 8.4.3
COMO PODEREI SABER O RESULTADO DO RATEIO?	Cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Pedido(s) de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso, tenha(m) sido realizado(s) comunicará a cada Investidor sobre o rateio realizado.	Seção 8.4.2
O OFERTANTE PODE DESISTIR DA OFERTA?	A Oferta não pode ser revogada a exclusivo critério do Fundo. Eventual revogação deverá ser justificada e submetida à apreciação prévia da CVM.	Seção 7.3
QUAIS SÃO OS TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A OFERTA OU SOBRE A RENTABILIDADE OU REMUNERAÇÃO ESPERADA?	Pessoa física e não residente: IR nos termos descritos no Prospecto. Pessoa jurídica: IR, CSLL e PIS/COFINS nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15
INDICAÇÃO DE LOCAL PARA OBTENÇÃO DO PROSPECTO	<ul style="list-style-type: none"> • CVM: www.gov.br/cvm/pt-br • B3: www.b3.com.br • Administrador: https://www.singulare.com.br/administracaodefundos/ • Gestor: https://cpvasset.com/ • Coordenador Líder: https://www.guide.com.br/investimentos/ofertas-publicas/ 	Seção 14
QUEM SÃO OS COORDENADORES DA	Coordenador Líder: Guide Investimentos S.A. Corretora de Valores.	Capa

OFERTA?		
OUTRAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA DISTRIBUIÇÃO	Poderão participar sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição, cada uma das quais deverá celebrar termo de adesão ou carta convite ao Contrato de Distribuição junto ao Coordenador Líder.	Seção 2.1
PROCEDIMENTO DE COLOCAÇÃO	Melhores esforços.	Seção 2.1
QUAL O PERÍODO DE RESERVAS?	<ul style="list-style-type: none"> 1º Período de Subscrição: 05/12/2023 até 13/12/2023 2º Período de Subscrição: 21/12/2023 até 24/01/2024 	Seção 5
QUAL A DATA DA FIXAÇÃO DE PREÇOS?	A fixação do preço foi realizada no ato de aprovação da Oferta, de 22 de novembro de 2023.	Seção 6.4
QUAL A DATA DE DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DO RATEIO?	Se houver rateio, na data de cada procedimento de alocação.	Seção 5
QUAL A DATA DA LIQUIDAÇÃO DA OFERTA?	<ul style="list-style-type: none"> Data de Liquidação (1º Período): 20/12/2023 Data de Liquidação (2º Período): 31/01/2024 	Seção 5
QUANDO RECEBEREI A CONFIRMAÇÃO DA COMPRA?	Até as 10:00h do Dia Útil imediatamente anterior às respectivas Datas de Liquidação.	Seção 8.4.4
QUANDO PODEREI NEGOCIAR?	Somente após divulgado o Anúncio de Encerramento, o anúncio de distribuição de rendimentos <i>pro rata</i> relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Cota, e o envio do formulário de liberação de negociação das Cotas na B3, bem como finalizado o prazo do Lock-Up para Negociação.	Seção 8.6