

PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 52.966.340/0001-75

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

Código ISIN das Cotas: BRONDVCTF002

Código de Negociação das Cotas na B3: ONDV11

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Outros

O **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas 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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Administrador”). A carteira do Fundo é gerida pela **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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, de 7 de novembro de 2022 (“Gestor”). O Fundo conta, ainda, com consultoria especializada da **ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ourania, nº 100, CEP 05.445-030, Vila Madalena, inscrita no CNPJ sob o nº 38.277.572/0001-95, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de consultoria de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.805, de 14 de abril de 2023 (“Consultor Especializado 1”) e da **ITAIMSA CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.208, 10º andar, CEP 04531-004, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.349.682/0001-90 (“Consultor Especializado 2”) e, em conjunto com o Consultor Especializado 1, (“Consultores”).

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) cotas (“Cotas”), nos termos da Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”), pelo rito de registro automático, da 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo (“Oferta” ou “Oferta Pública” e “Emissão”, respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“Preço por Cota”), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição (conforme abaixo definido), perfazendo o montante total de até R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição (“Montante da Oferta”), e contará com a possibilidade de emissão adicional de até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, correspondente a 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade de Cotas originalmente ofertada (“Cotas do Lote Adicional”) a serem eventualmente emitidas, nos termos dos artigos 50 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM 175, bem como com a possibilidade de distribuição parcial das Cotas, desde que atingido o mínimo de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, equivalente a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), sem considerar a Taxa de Distribuição, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **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 instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”) sob o regime de melhores esforços de colocação, e será registrada na CVM sob o rito de registro automático, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO** (“B3”), convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante a formalização de carta convite ou a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas junto aos Investidores (“Participantes Especiais”, e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Cotas, os subscritores das Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Cota (“Taxa de Distribuição”), sendo que cada Cota subscrita custará R\$ 10,45 (dez reais e quarenta e cinco centavos) aos respectivos subscritores, considerando o Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição (“Preço de Subscrição”).

As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme abaixo definido); e (ii) negociadas no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 12 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO EMISSOR, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1.

Coordenador Líder



Administrador



singulare

Gestor



Consultores



Assessor Legal



A data deste Prospecto é 1º de dezembro de 2023

1. ÍNDICE

1.	ÍNDICE	2
2.	PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	5
2.1.	BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA.....	6
2.2.	COTAS.....	6
2.3.	PÚBLICO-ALVO	6
2.4.	NEGOCIAÇÃO DAS COTAS	6
2.5.	VALOR NOMINAL UNITÁRIO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO	7
2.6.	VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA	7
2.7.	QUANTIDADE DE COTAS.....	7
3.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS.....	8
3.1.	DESTINAÇÃO DE RECURSOS	9
3.2.	CONFLITO DE INTERESSES	9
3.3.	OBJETIVOS PRIORITÁRIOS	10
4.	FATORES DE RISCO	11
4.1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE FATORES DE RISCOS	12
4.2.	PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA	12
4.3.	PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO EMISSOR.....	14
5.	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	25
5.1.	CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	26
6.	INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	28
6.1.	COTAÇÃO	29
6.2.	DIREITO DE PREFERÊNCIA	29
6.3.	DILUIÇÃO	29
6.4.	JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS.....	29
7.	RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA.....	30
7.1.	RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DE COTAS	31
7.2.	INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO	31
7.3.	ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA.....	31
8.	OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	34
8.1.	CONDIÇÕES DA OFERTA.....	35
8.1.1.	DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA	35
8.1.2.	LOTE ADICIONAL	35
8.1.3.	LOTE SUPLEMENTAR.....	35
8.1.4.	TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA.....	36
8.1.5.	FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO	36
8.1.6.	LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO.....	36
8.2.	DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA.....	36
8.3.	AUTORIZAÇÕES.....	36
8.4.	REGIME DE DISTRIBUIÇÃO	36
8.4.1.	PLANO DE DISTRIBUIÇÃO	36
8.4.2.	OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	37
8.4.3.	CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL	39
8.4.4.	OFERTA INSTITUCIONAL	39
8.4.5.	CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL	40
8.4.6.	DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL	40
8.4.7.	PERÍODO DE COLOCAÇÃO	41
8.4.8.	PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO	41

8.4.9.	ALOCACÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA	41
8.5.	COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO	42
8.6.	ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO	42
8.7.	FORMADOR DE MERCADO.....	42
8.8.	CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO	42
8.9.	INVESTIMENTO MÍNIMO	42
9.	VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	43
9.1.	ESTUDO DE VIABILIDADE.....	44
10.	RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	45
10.1.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR.....	46
10.2.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER.....	46
10.3.	RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM OS CONSULTORES.....	46
10.4.	RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O COORDENADOR LÍDER	46
10.5.	RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS CONSULTORES	46
10.6.	RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM OS CONSULTORES	46
11.	CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	47
11.1.	CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	48
11.1.1.	CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA	48
11.1.2.	COMISSIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS	50
11.2.	DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA.....	50
12.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	51
12.1.	INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	52
13.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO	53
13.1.	REGULAMENTO DO FUNDO.....	54
13.2.	DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS.....	54
14.	IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	55
14.1.	ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER.....	56
14.2.	CONSULTORES E ACESSOR JURÍDICO	56
14.3.	DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS	56
14.4.	DECLARAÇÃO DE REGISTRO	57
14.5.	DECLARAÇÃO DE VERACIDADE	57
15.	OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES.....	58
15.1.	DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	59
16.	TRIBUTAÇÃO.....	60
16.1.	CONSIDERAÇÕES GERAIS	61
16.2.	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO.....	61
16.3.	TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS FUNDO.....	61
17.	DEFINIÇÕES.....	64
17.1.	DEFINIÇÕES.....	65

ANEXOS

ANEXO I – ESTUDO DE VIABILIDADE	64
ANEXO II – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR	67
ANEXO III – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR	69
ANEXO IV – DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER	72
ANEXO V – INFORME ANUAL	74

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. BREVE DESCRIÇÃO DA OFERTA

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos deste Prospecto e do Contrato de Distribuição (conforme abaixo definido), e será realizada sob a coordenação do Coordenador Líder, e com a participação de determinadas sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta mediante formalização da carta convite (“Carta Convite”) ou mediante a celebração de termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”), devendo-se observar o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido).

2.2. COTAS

As Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento.

Sem prejuízo do disposto no subitem “(i)” acima, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o §3º do artigo 9º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 5º, §7º, inciso II, da Resolução CVM 175, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

2.3. PÚBLICO-ALVO

A Oferta é destinada a: (i) Investidores Não Institucionais, e (ii) Investidores Institucionais, sejam eles investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, observado o Investimento Mínimo.

Não obstante o público-alvo do Fundo possua uma previsão mais genérica (sendo destinado a investidores em geral), no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por investidores que não sejam investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, e por clubes de investimento constituídos nos termos do art. 1º da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

2.4. NEGOCIAÇÃO DAS COTAS

As Cotas serão registradas para distribuição no mercado primário, por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA (“DDA”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3, e, desde que totalmente integralizadas, para negociação, em mercado secundário

de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

Depois de as Cotas estarem integralizadas, os seus titulares poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos na regulamentação em vigor, em mercado de bolsa administrado pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado, sendo aplicáveis os procedimentos definidos pela B3, bem como os respectivos dispositivos do Regulamento do Fundo atinentes à admissão e negociação das Cotas do Fundo na B3.

O Fundo é identificado para negociação das Cotas na B3 sob o código ONDV11.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

2.5. VALOR NOMINAL UNITÁRIO E TAXA DE DISTRIBUIÇÃO

O Preço por Cota será de R\$ 10,00 (dez reais), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.

A Taxa de Distribuição será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do item 16.6.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, em um percentual fixo de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta (sendo os itens “a” a “g”, em conjunto, os “Custos da Oferta”); e (ii) o Montante da Oferta.

Caso, após a segunda Data de Liquidação da Oferta, seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição seja superior ao montante necessário para cobrir os Custos da Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Considerando o Preço por Cota e a Taxa de Distribuição, o preço a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota será correspondente ao Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 10,45 (dez reais e quarenta e cinco centavos) por Cota.

2.6. VALOR TOTAL DA OFERTA E VALOR MÍNIMO DA OFERTA

O Montante da Oferta será no valor de R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) Cotas, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas.

2.7. QUANTIDADE DE COTAS

Serão distribuídas, inicialmente, 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante da Oferta ser (i) aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3.1. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

Observada a Política de Investimentos do Fundo, considerando a captação do Montante da Oferta, os recursos líquidos captados pelo Fundo por meio da Oferta (após a dedução dos custos da Oferta, descritos da tabela “Demonstrativo dos Custos da Oferta” no item 11.2 deste Prospecto) serão destinados para a aquisição de quotas da PG6 SPE pelo Fundo, bem como para desenvolvimento do empreendimento no Imóvel Alvo, pela PG6 SPE, com as principais características descritas no Estudo de Viabilidade, constante do Anexo I ao presente Prospecto.

Sem prejuízo do disposto acima, o **pipeline meramente indicativo** de potenciais Ativos Alvo da Oferta é atualmente composto pelos seguintes ativos:

Ativo	Nome	Unidades	m ²	m ² total	VGv total	Previsão de conclusão	Valor/m ²
Imóvel	Ecos Vila Madalena	16	25,5	408	R\$ 6.200.000,00	Concluído	R\$ 15.196,08
Imóvel	AD 330	44	25,9	1139,6	R\$ 12.600.000,00	dez/23	R\$ 11.056,51
Imóvel	Solaz Vila Mariana	15	24,4	366	R\$ 5.400.000,00	jan/24	R\$ 14.754,10
Imóvel	Harmonia da Vila	18	25	450	R\$ 6.460.000,00	set/24	R\$ 14.355,56
Total					R\$ 30.660.000,00		

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE O ADMINISTRADOR, EM CONJUNTO COM O GESTOR, CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA NA FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AINDA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS ALVO DA OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA, SEM O COMPROMISSO DE RESPEITAR A ORDEM INDICADA NO PIPELINE INDICATIVO ACIMA.

NA DATA DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, O FUNDO NÃO HAVIA CELEBRADO QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTISSE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELO FUNDO.

3.2. CONFLITO DE INTERESSES

Após encerramento da Oferta, o Administrador convocará Assembleia Geral de Conflito de Interesses, que será realizada remotamente a partir do procedimento de consulta formal, tendo como objeto de deliberação a possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Conflitados, observada a Política de Investimento do Fundo.

Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de Procuração de Conflito de Interesses, no mesmo ato da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, a qual poderá ser outorgada pelos Investidores, de forma não obrigatória e sob condição suspensiva de que o Investidor se torne Cotista, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Conflito de Interesses pela aquisição dos seguintes ativos conflitados (“**Ativos Conflitados**”): (i) cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos; (ii) cotas de fundos de investimento que tenham como prestador de serviço de consultoria especializada o Consultor Especializado 1; (iii) CRIs lastreados em créditos imobiliários cedidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos; e (iv) CRIs detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos.

A aprovação e as respectivas Procurações de Conflito de Interesses terão validade até que haja necessidade de sua ratificação em função de alterações nos cotistas do Fundo, em seu patrimônio líquido ou outras que ensejem tal necessidade nos termos da regulamentação

aplicável com recursos captados no âmbito da Oferta, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, tendo em vista que nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, tal aquisição configura potencial conflito de interesses.

Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o investidor concorde ou não com a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos Conflitados. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador ou parte a ele vinculada.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

A Procuração de Conflito de Interesses poderá ser revogada pelo Cotista, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Conflito de Interesses. Dessa forma, o Cotista poderá revogar a procuração mediante: (i) comunicação entregue ao Administrador, de forma física, em sua sede, ou de forma eletrônica (via e-mail) para o seguinte endereço eletrônico: FII.adm@singulare.com.br; (ii) envio de correio eletrônico (e-mail) de revogação ao endereço por meio do qual foi convidado a outorgar a procuração, com cópia para o Administrador, no endereço eletrônico: FII.adm@singulare.com.br; ou, ainda, (iii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia Geral de Conflito de Interesses, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Conflito de Interesses, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Resolução CVM 175.

Para maiores informações, vide “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 16 deste Prospecto.

3.3. OBJETIVOS PRIORITÁRIOS

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Gestor, em comum acordo com o Consultor Especializado 1, poderá definir a ordem de prioridade de destinação de forma discricionária, sem o compromisso de respeitar a ordem indicada na seção 3.1 acima.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

4. FATORES DE RISCO

4.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE FATORES DE RISCOS

ANTES DE DECIDIR POR ADQUIRIR AS COTAS, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR CUIDADOSAMENTE, À LUZ DE SUAS PRÓPRIAS SITUAÇÕES FINANCEIRAS E OBJETIVOS DE INVESTIMENTO, TODAS AS INFORMAÇÕES DISPONÍVEIS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, E AVALIAR OS FATORES DE RISCO DESCRITOS. O INVESTIMENTO NAS COTAS ENVOLVE UM ALTO GRAU DE RISCO. INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTA SEÇÃO, EM CONJUNTO COM AS DEMAIS INFORMAÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO E/OU PROSPECTO, CONFORME APLICÁVEL, ANTES DE DECIDIR EM ADQUIRIR AS COTAS. EM DECORRÊNCIA DOS RISCOS INERENTES À PRÓPRIA NATUREZA DO FUNDO, INCLUINDO, ENTRE OUTROS, OS FATORES DE RISCO DESCRITOS NESTA SEÇÃO, PODERÁ OCORRER PERDA OU ATRASO, POR TEMPO INDETERMINADO, NA RESTITUIÇÃO AOS COTISTAS DO VALOR INVESTIDO OU EVENTUAL PERDA DO VALOR PRINCIPAL DE SUAS APLICAÇÕES.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

As aplicações realizadas no Fundo e pelo Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio do Fundo e, consequentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Oferta e ao Fundo, pela ordem decrescente de relevância, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer dos riscos apresentados, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

4.2. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS À OFERTA

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devidos, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Consultores, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Assim, tendo em vista que a aquisição de Ativos Conflitados é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e no Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Subscrição ou envio de ordem de investimento, conforme o caso, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, na Assembleia Geral de Conflito de Interesses,

para aquisição dos Ativos Conflitados, sem a necessidade de aprovação específica para cada aquisição a ser realizada, nos termos descritos neste Prospecto Definitivo, conforme exigido pelo artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir das tendências indicadas neste Prospecto.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo

Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos ativos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo da Oferta

Os Ativos Alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala qualitativa de risco: Médio

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Cotas, a divulgação do Anúncio de Encerramento, a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala qualitativa de risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo, observadas as restrições em caso de excesso de demanda. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que

referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

4.3. PRINCIPAIS FATORES DE RISCO ASSOCIADOS AO EMISSOR

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os ativos ou liquidar os ativos a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como o Gestor poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco da Marcação a Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possui baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é

realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a RFB tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com possíveis reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário sejam isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou (ii) o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as

condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco Imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pelo Fundo poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por e não se limitando, a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s); (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pelo Fundo e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pelo Fundo; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcela do preço ou repasses de financiamento e conseqüente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91 (“Lei de Locação”), a qual garante, em algumas situações, determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos de flutuações no valor dos Ativos-Alvo

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis em caso de excussão das garantias ou a razão de garantia relacionada aos Ativos-Alvo poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

Adicionalmente, como os recursos do Fundo destinam-se em parte à aplicação em CRI, e considerando que o Regulamento prevê o investimento direto em Imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo, ou que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis investidos pelo Fundo e, por consequência, sobre as Cotas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos atrelados aos fundos investidos

O Gestor e o Administrador desenvolvem seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos Ativos e dos FII investidos pelo Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos FII investidos pelo Fundo, hipóteses em que o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências, tais como rendimentos insuficientes ou necessidade de realização de aporte de recursos nos FII investidos pelo Fundo, o que afetará negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à excepcional existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos

casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI.

Adicionalmente, a garantia constituída em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Imobiliários, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos Imobiliários, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pelo Fundo poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH e às LIG

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI, LH e LIG, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI, às LH e às LIG poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos Bens Imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para os títulos do Fundo a ele vinculados, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento;

(iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; e (v) a interdição dos imóveis, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis. Nessas hipóteses, o impacto negativo que atinge os valores mobiliários vinculados a esses Bens Imóveis pode afetar adversamente o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas cotas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de aumento dos custos de construção

O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco do Processo de Aquisição dos Ativos Imobiliários

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Eventuais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza não identificados ou não identificáveis por meio do referido processo de auditoria legal, bem como a ocorrência de eventos ou apresentação de documentos posteriores que resultem ou possam resultar em ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências relevantes de qualquer natureza com relação aos Ativos Imobiliários, contratos de locação e/ou aos locatários poderão (i) restringir ou impossibilitar o exercício da opção de compra e/ou a efetiva aquisição de um determinado Ativo Imobiliário pelo Fundo; ou (ii) comprometer a validade e a segurança do compromisso de venda e compra de um determinado Imóvel, que será firmado após a liquidação da Oferta e aprovação do conflito de interesses, podendo resultar na rescisão do referido instrumento. Caso sejam verificados após a efetiva aquisição dos Ativos Imobiliários pelo Fundo, com o desembolso do valor total correspondente ao preço de aquisição dos Ativos Imobiliários, tais ônus, gravames, vícios, contingências e/ou pendências de qualquer natureza poderão resultar em restrições ao pleno exercício, pelo Fundo, do seu direito de propriedade sobre o referido Ativo Imobiliário. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos imobiliários poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de concentração da carteira do Fundo

O objetivo do Fundo é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação ao limite de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice

exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis atrelados a títulos de investimento detidos pelo Fundo ou excepcionalmente integrantes da sua carteira poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pelo Fundo ou que extraordinariamente integrem a carteira do Fundo, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, nos casos em que excepcionalmente for proprietário ou titular de direitos sobre tais imóveis o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis, conforme previsto no Regulamento e os valores mobiliários que vierem a integrar a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos aos riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio do Fundo, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão às restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado dos imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, eventualmente poderão ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de investimento nos Ativos de Liquidez

O Fundo poderá investir nos Ativos de Liquidez que, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, pode não ser possível para o Administrador identificar falhas na administração ou na gestão dos fundos investidos pelo Fundo, que poderão gerar perdas para o Fundo, sendo que, nestas hipóteses, o Administrador e/ou o Gestor não responderão pelas eventuais consequências. Além disso, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Administrador e/ou o Gestor poderão enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos Imobiliários e/ou Ativos de Liquidez pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Por fim, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo e, consequentemente, o valor das Cotas do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Bens Imóveis

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Bens Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Bens Imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Bens Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

O Fundo deverá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que

compõem o lastro dos CRI em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo Ativo integrante do patrimônio do fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

5.1. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Eventos	Data Prevista
- Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM - Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto da Oferta	01/12/2023
Início do Período de Subscrição (1º Período)	05/12/2023
Encerramento do Período de Subscrição (1º Período)	13/12/2023
- Procedimento de Alocação (1º Período) - Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (1º Período)	14/12/2023
Data de Liquidação (1º Período)	20/12/2023
Início do Período de Subscrição (2º Período)	21/12/2023
Encerramento do Período de Subscrição (2º Período)	24/01/2024
- Procedimento de Alocação (2º Período) - Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (2º Período)	25/01/2024
Data de Liquidação (2º Período)	31/01/2024
Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/02/2024

Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, e do Fundos.NET, indicadas abaixo: (i) este Prospecto; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da aceitação à Oferta; (iv) informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; (v) informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas; e (vi) quaisquer outras informações referentes à Oferta:

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/administracaodefundos/#> (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 (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).

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. COTAÇÃO

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2. DIREITO DE PREFERÊNCIA

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá período de exercício de direito de preferência.

6.3. DILUIÇÃO

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, a presente Emissão não importará em diluição econômica de cotistas.

6.4. JUSTIFICATIVA DO PREÇO DE EMISSÃO DAS COTAS

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o Preço por Cota foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, do Administrador, Gestor e dos Consultores, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço por Cota será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. RESTRIÇÕES À TRANSFERÊNCIA DE COTAS

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, da divulgação do formulário de liberação de negociação e da obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento, da divulgação do formulário de liberação de negociação e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 entre investidores qualificados.

Nos termos do item 6.6.1 do Regulamento do Fundo, será vedada a negociação das Cotas da 1ª Emissão do Fundo em mercado de bolsa pelo período de até 12 (doze) meses contados da data de encerramento da Oferta (“Lock-up para Negociação”). 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.

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

7.2. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo.

Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Ainda, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. ALTERAÇÃO DAS CIRCUNSTÂNCIAS, REVOGAÇÃO, MODIFICAÇÃO, SUSPENSÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do artigo 67, §2º, da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do artigo 67, §4º, da Resolução CVM 160, eventual requerimento de revogação da oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de divulgação do anúncio de retificação, que informará sobre a modificação da Oferta, seu interesse

em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. O Coordenador Líder deverá acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 67, §5º, da Resolução CVM 160, a CVM deve conceder prazo de 10 (dez) Dias Úteis para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Nos termos do artigo 67, §6º, da Resolução CVM 160, o pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM.

Nos termos do artigo 67, §7º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Nos termos do artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM 160.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 e 69 da Resolução CVM 160: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do artigo 69, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua ordem de investimento ou seu Pedido de Subscrição, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida instituição participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 69, §4º, da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, deverão ser restituídos os valores depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM pelo Coordenador Líder, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Caso tal prazo se encerre sem que as Partes tenham sanado os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta. Por outro lado, a rescisão ou rescisão por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta (exceto mediante

aprovação da CVM de requerimento de revogação), mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos do artigo 70, §5º, da Resolução CVM 160.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM 160, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do artigo 71, §1º, da Resolução CVM 160, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Cotas; os valores efetivamente integralizados serão restituídos, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista no Contrato de Distribuição, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, que são inafastáveis.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. CONDIÇÕES DA OFERTA

8.1.1. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E SUBSCRIÇÃO CONDICIONADA

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”).

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, com o Gestor e com o Consultor Especializado, poderá decidir por reduzir o Montante da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, o Investidor da Oferta ou Cotista terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta; ou (ii) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta. Se tal condição não se implementar e se o investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização será devolvido, observadas as Condições de Devolução, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escrirador.

No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto da ordem de investimento ou do Pedido de Subscrição, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Subscrição e das intenções e ordens de investimento dos Investidores da Oferta.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Pedidos de Subscrição das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8.1.2. LOTE ADICIONAL

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões reais), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder e com o Consultor Especializado 1 (“Cotas do Lote Adicional”), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta (“Opção de Lote Adicional”) sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 25% (vinte e cinco por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da Opção de Lote Adicional.

As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Cotas”.

8.1.3. LOTE SUPLEMENTAR

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

8.1.4. TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Não serão cobradas taxas de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.5. FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, no ato de sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

8.1.6. LIMITES DE APLICAÇÃO EM COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

8.2. DESTINAÇÃO DA OFERTA PÚBLICA

A presente Oferta Pública é destinada ao público investidor profissional e qualificado, nos termos dos artigos 11 e 12, da Resolução CVM 30.

8.3. AUTORIZAÇÕES

A realização da Emissão e da Oferta foi aprovada pelo Ato de Constituição do Fundo realizado em 22 de novembro de 2023.

8.4. REGIME DE DISTRIBUIÇÃO

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item “Distribuição Parcial” acima.

8.4.1. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional – na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; (ii) a adequação do investimento ao Público-Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das instituições participantes da Oferta, caso ocorra a contratação, recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, sendo certo que será permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos das Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, e observado o item (iii) abaixo;
- (iii) a utilização de material publicitário independe de aprovação prévia pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE, devendo, no entanto, ser enviado à CVM em até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização deste Prospecto aos Investidores;
- (v) durante cada Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o valor do Investimento Mínimo;
- (vi) o Investidor Não Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas formalizará seu Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (vii) durante cada Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Subscrição;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas, deverá celebrar Pedido de Subscrição ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (ix) no mínimo, 2.800.000 (dois milhões e oitocentas mil) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvido o Gestor e o Consultor Especializado 1, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta;
- (x) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação de Ordens, as Instituições Participantes da Oferta receberão as ordens de investimento por Investidores Institucionais e os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (xi) após o término de cada Período de Subscrição, a B3 consolidará: (a) os Pedidos de Subscrição enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) as Ordens de Investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou Ordens de Investimento, conforme o caso; e
- (xiii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

8.4.2. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão preencher um ou mais Pedidos de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observado o Investimento Mínimo, e apresentá-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu

Pedido de Subscrição ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta (“Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 2.800.000 (dois milhões e oitocentas mil) Cotas, ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador, após ouvido o Gestor e o Consultor Especializado 1, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional), ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto nas alíneas (ii), (iii) e (v) abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Subscrição, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) durante cada Período de Subscrição, conforme aplicável, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá indicar seu interesse de subscrever Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Subscrição junto a uma única Instituição Participante da Oferta, não sendo estipulados valores máximos de investimento;
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas, poderá, no respectivo Pedido de Subscrição, condicionar sua adesão à Oferta à distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Subscrição atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima e, no caso do item “b” acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas;
- (iii) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00h do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Subscrição, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Subscrição ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Subscrição e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante com que tenham realizado o respectivo Pedido de Subscrição, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00h da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual à Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido formalizado, este será automaticamente cancelado;
- (v) até as 16:00h de cada Data de Liquidação, conforme o caso, a B3, em nome de cada Instituição Participante junto à qual o Pedido de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Subscrição e o Preço por Cota, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas abaixo, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo);
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores Não Institucionais titulares de contas nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor Não Institucional; e
- (vii) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Pedido de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do Pedido de Subscrição. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar das Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA

PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".

Os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii) e (iv) acima, e na seção 7.3 ("Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta"), na página 31 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 11 E SEQUENTES DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.4.3. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado preferencialmente à Oferta Não Institucional (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Subscrição não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, 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), será realizado o rateio proporcional ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Subscrição, entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem apresentado Pedidos de Subscrição, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, desconsiderando-se as frações de Cotas, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("CrITÉrio de Rateio da Oferta Não Institucional").

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Subscrição, os Pedidos de Subscrição serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Subscrição que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

8.4.4. OFERTA INSTITUCIONAL

Após o atendimento dos Pedidos de Subscrição apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos ("Oferta Institucional"):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento às Instituições Participantes da Oferta, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação de Ordens, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Pedido de Subscrição, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas

inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA".**

- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, de condicionar sua adesão à Oferta, a que haja distribuição (a) do Montante da Oferta; ou (b) de uma quantidade ou montante financeiro maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante da Oferta, observado que, nesse caso, os Investidores poderão ter seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, atendidos em montante inferior ao Investimento Mínimo. Para o Investidor que deixar de optar entre os itens (a) ou (b) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item “a” acima;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou seu Pedido de Subscrição;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00h da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Pedido de Subscrição, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados e cancelados.

As ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos itens (ii), (iii) e (vi), acima, e nas hipóteses de alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.

8.4.5. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor e os Consultores, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

8.4.6. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, o envio do formulário de liberação para negociação, o envio do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Cota e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, divulgado o Anúncio de Encerramento, enviado o formulário de liberação para negociação, divulgado o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários, calculados desde a data de sua integralização até a data de conversão do recibo de Cota e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, conforme aplicável.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado.

Ademais, a colocação para Pessoas Vinculadas será permitida caso, na ausência de colocação para as pessoas vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sendo tal colocação limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados, nos termos do artigo 56, III, §3º da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

8.4.7. PERÍODO DE COLOCAÇÃO

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até dia 1º de fevereiro de 2024.

8.4.8. PROCEDIMENTO DE ALOCAÇÃO

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição e da Resolução CVM 160, posteriormente à obtenção do registro da Oferta, à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término de cada Período de Subscrição, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, incluindo Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Subscrição dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido e para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, a quantidade de Novas Cotas a serem efetivamente emitidas no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas do Lote Adicional, observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional previsto na página 39 deste Prospecto, o Critério de Colocação da Oferta Institucional previsto na página 40 deste Prospecto (“Procedimento de Alocação”).

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Subscrição e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”.

8.4.9. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DA OFERTA

Nos termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. O Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas, posteriormente à obtenção do registro da Oferta pela CVM e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 7º da Resolução CVM 160, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente, e que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados nos termos do artigo 11, parágrafos 2º e 3º, da Instrução CVM 472.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, durante o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante da Oferta foi atingido; e (ii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta e, ainda, se haverá emissão, e em qual quantidade, de Cotas do Lote Adicional.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação da Oferta ocorrerá nas Datas de Liquidação indicadas no cronograma da Oferta, conforme seção 5.1 deste Prospecto, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, e que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, (i) a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto à B3 ou ao Escriturador até o 3º (terceiro) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação, (ii) o Coordenador Líder poderá alocar a referida ordem para outro Investidor que tenha solicitado ordem e tenha ficado de fora pelos critérios de rateio, ou (iii) o Coordenador Líder poderá, a seu exclusivo critério, alocar a referida ordem para carteiras próprias e/ou permitir a subscrição por qualquer Instituição Participante da Oferta, observado o Plano de Distribuição e as regras para Pessoas Vinculadas. Na hipótese de falhas, as Novas Cotas serão integralizadas pelo Preço de Subscrição. A faculdade prevista no item “iii” acima não significa garantia firme de aquisição e/ou liquidação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas na forma acima prevista ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, observadas as Condições de Devolução, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.5. COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO E DETERMINAÇÃO DO PREÇO

O Preço por Cota já está definido na data deste Prospecto. Ademais, não foi e nem será adotado qualquer procedimento de coleta de intenções para precificação das Cotas ou para determinação do volume da Emissão (*bookbuilding*).

8.6. ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO EM MERCADO ORGANIZADO

As Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3, bem como com o envio do formulário de liberação para negociação.

8.7. FORMADOR DE MERCADO

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. INVESTIMENTO MÍNIMO

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta será de 500 (quinhentas) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, o que não inclui a Taxa de Distribuição, e de R\$ 5.225,00 (cinco mil e duzentos e vinte e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição (“Investimento Mínimo”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas no Plano de Distribuição.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. ESTUDO DE VIABILIDADE

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro contemplando, no mínimo, o retorno do investimento, bem como expondo, clara e objetivamente, cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração é o constante do Anexo I deste Prospecto.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10.1. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O GESTOR

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.2. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.3. RELACIONAMENTO DO ADMINISTRADOR COM OS CONSULTORES

Na data deste Prospecto, o Administrador e os Consultores não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.4. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM O COORDENADOR LÍDER

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.5. RELACIONAMENTO DO GESTOR COM OS CONSULTORES

Na data deste Prospecto, o Gestor e os Consultores não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

10.6. RELACIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER COM OS CONSULTORES

Na data deste Prospecto, o Coordenador Líder e os Consultores não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. CONDIÇÕES DO CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas. Cópias do Contrato de Distribuição estarão disponíveis para consulta e reprodução na sede do Administrador.

11.1.1. CONDIÇÕES PRECEDENTES DA OFERTA

Sob pena de resolução e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas, o cumprimento dos deveres do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data da concessão do registro automático da Oferta pela CVM e a manutenção até cada Data de Liquidação, conforme aplicável, é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder (“Condições Precedentes”):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder de todas as aprovações internas necessárias para prestação dos serviços previstos no Contrato de Distribuição;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda documentação necessária à efetivação da Oferta, em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, elaborada pelo assessor legal, incluindo este Prospecto Definitivo, a Lâmina, os Anúncios de Início e Encerramento e o material de marketing a ser utilizado durante o processo de apresentação da Oferta aos potenciais Investidores, se houver, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta estabelecidas no Contrato de Distribuição (“Documentos da Oferta”);
- (iii) obtenção da listagem e da admissão das Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes de bolsa administrados e operacionalizados pela B3, ainda que sujeita ao registro da Oferta perante a CVM;
- (iv) obtenção do registro automático para distribuição pública das Cotas expedido pela CVM;
- (v) fornecimento pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder e aos assessores legais, de todos os documentos necessários para a comprovação de que (a) o Fundo está apto a realizar a Oferta, e (b) os representantes do Administrador possuem poderes para celebrar os contratos e demais documentos que integram os Documentos da Oferta;
- (vi) fornecimento pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, em tempo hábil, ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações necessários ao pleno atendimento das normas aplicáveis à Oferta de forma satisfatória ao Coordenador Líder, sendo certo que tais documentos e informações deverão ser verdadeiros, corretos, completos e suficientes, respondendo o Administrador pela falsidade, incorreção, incompletude e insuficiência dos respectivos documentos e informações fornecidos e por quaisquer prejuízos causados ao Coordenador Líder em decorrência de tais documentos e informações, nos termos deste Contrato;
- (vii) obtenção pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias à realização, efetivação, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos Documentos da Oferta, junto e quando aplicáveis: (a) aos órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) a quaisquer terceiros, inclusive credores e instituições financeiras, se aplicável; e (c) às instâncias de aprovação competentes da Administradora;
- (viii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, ao Administrador e ao Gestor, condição fundamental de funcionamento;
- (ix) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 9.613/98, a Lei nº 12.529/11, a Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129/22, a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act of 2010, conforme aplicáveis (“Leis Anticorrupção”) pelo Fundo, pela Administradora, suas sociedades controladoras, qualquer de suas controladas, coligadas ou sociedades sob controle comum (diretas ou indiretas) e pelo Gestor;
- (x) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, intervenção, regime de administração especial temporária e situações análogas do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer de suas respectivas controladoras (ou grupo de controle), e controladas ou coligadas (diretas ou indiretas) ou sociedades sob controle comum (“Grupo Econômico”); (b) pedido de autofalência do Administrador, do Gestor e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos; (c) pedido de

falência formulado por terceiros em face do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus Grupos Econômicos e não devidamente elidido no prazo legal ou antes da data da realização da Oferta, o que ocorrer primeiro; (d) propositura, pelo Gestor, pelo Administrador e/ou por qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade dos seus respectivos Grupos Econômicos em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xi) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações assumidas (sendo certo que a entrada em vigor da Resolução CVM 175 não será considerada para fins desta hipótese);
- (xii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Administrador e do Gestor, e/ou de qualquer pessoa de seu respectivo Grupo Econômico, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou torne inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta;
- (xiii) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, as obrigações de não se manifestar na mídia sobre a Oferta, nos termos dos artigos 11 e seguintes da referida norma;
- (xiv) cumprimento, pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta de que sejam parte;
- (xv) a Oferta deverá atender aos requisitos do “Código de Administração de Recursos de Terceiros” e do “Código para Distribuição de Produtos de Investimento”, vigente a partir do dia 2 de outubro de 2023, ambos da ANBIMA (“Códigos ANBIMA”), quando aplicável;
- (xvi) cumprimento, naquilo que for aplicável, pelo Fundo, da legislação ambiental, trabalhista e das normas de saúde, segurança e medicina do trabalho em vigor, incluindo, mas não se limitando, as regras pertinentes à Política Nacional do Meio Ambiente e Resolução do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente, com a adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Fundo e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor, salvo nos casos em que, de boa-fé, estejam discutindo a sua aplicabilidade;
- (xvii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo e pelo Administrador perante o Coordenador Líder, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão pontualmente adimplidas;
- (xviii) que os documentos apresentados pelo Fundo e pelo Gestor não contenham impropriedades que possam prejudicar a emissão das Cotas e/ou a regularidade da Oferta e/ou o que está estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xix) caso aplicável, acordo entre o Administrador, o Coordenador Líder e o Gestor, nos limites da legislação em vigor, para divulgar os termos e condições da Oferta, por qualquer meio, para potenciais investidores interessados em adquirir as Cotas, com o uso, a critério do Coordenador Líder, da logomarca do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviço, conforme necessário, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de publicidade, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado; e
- (xx) entrega, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da liquidação da Oferta, ao Coordenador Líder, de minuta final de opinião/parecer legal sobre a Oferta e a Emissão (“Legal Opinion”), a ser firmada pelo assessor legal na Data de Liquidação, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, segundo seu julgamento exclusivo, que sempre deverá ser justificado e razoável, até o Dia Útil imediatamente antecedente à data de liquidação. O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas no Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a data da liquidação da Oferta, das Condições Precedentes. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Precedente não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o

disposto abaixo.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá: (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelo Gestor, pelo Fundo e pelo Administrador, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeito com relação a qualquer das partes, exceto pela obrigação do Gestor e do Administrador, conforme o caso, de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas, conforme previsto no Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

11.1.2. COMISSONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER E DOS PARTICIPANTES ESPECIAIS

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais farão jus ao comissionamento descrito no Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição (“Remuneração”), o qual será dividido da seguinte forma:

- (i) Comissão de Coordenação e Estruturação: no valor equivalente ao percentual de 0,5% (zero vírgula cinco por cento) incidente sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço por Cota (“Comissão de Coordenação e Estruturação”);
- (ii) Comissão de Distribuição: no valor equivalente ao percentual de 3% (três por cento) sobre o valor total das Cotas efetivamente subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, inclusive as Cotas do Lote Adicional, se emitidas, calculado com base no Preço por Cota (“Comissão de Distribuição”).

11.2. DEMONSTRATIVO DOS CUSTOS DA OFERTA

Custos relacionados à Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total da Oferta (R\$)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em Relação ao Montante da Oferta
Comissão de Estruturação	350.000,00	0,05	0,500%
Tributos Comissão de Estruturação	37.382,40	0,01	0,053%
Comissão de Distribuição	2.100.000,00	0,30	3,000%
Tributos Comissão de Distribuição	224.294,41	0,03	0,320%
Assessor Legal	165.000,00	0,02	0,236%
Taxa de Registro de Emissor B3	12.354,38	0,00	0,018%
Taxa de Registro na CVM	21.945,00	0,00	0,031%
Taxa de Análise na B3	14.734,30	0,00	0,021%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	44.202,96	0,01	0,063%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	24.500,00	0,00	0,035%
Taxa de Registro ANBIMA	0,00	0,00	0,000%
Marketing, Prospecto e Outras Eventuais Despesas	100.000,00	0,01	0,143%
Total	3.093.468,45	0,45	4,50%

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

Considerando que os recursos decorrentes da Oferta não serão preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, referido item não é aplicável à Oferta e à Emissão.

Por essa razão, não foram apresentados os dados solicitados neste item.

PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NAS PÁGINAS 9 E SEQUENTES DESTE PROSPECTO.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO

13.1. REGULAMENTO DO FUNDO

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto.

Para acesso ao Regulamento, consulte:

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1>.

Nesta página: (i) clicar em “exibir filtros”; (ii) em seguida, em “Tipo de Fundo” e selecionar “Fundo Imobiliário”; (iii) em “Nome do Fundo”, digitar “ONDA FII”; (iv) em “Categoria”, selecionar “Regulamento”; e, por fim, (v) clicar em “Filtrar”.

13.2. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

ADMINISTRADOR:

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, Jardim Paulistano

CEP 01.452-919, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2827-3500

E-mail: fii.adm@singulare.com.br

GESTOR:

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Rua Claudio Soares, nº 72, conjunto 918, Pinheiros

CEP 05.422-030, São Paulo/SP

Tel.: (11) 99726-9898 / (11) 98107-1953

E-mail: contato@cpvasset.com / w.kubagawa@cpvasset.com

COORDENADOR LÍDER:

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano

CEP 01451-011, São Paulo/SP

Tel.: (11) 3576-6641

E-mail: lpereira@guide.com.br / mercadodecapitais@guide.com.br / juridico@guide.com.br

14.2. CONSULTORES E ASSESSOR JURÍDICO

CONSULTOR ESPECIALIZADO 1:

ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA.

Rua Ourania, nº 100, Vila Madalena

CEP 05.445-030, São Paulo/SP

Tel.: (11) 981-058-783

E-mail: felipe.ribeiro@ondainvest.com.br

CONSULTOR ESPECIALIZADO 2:

ITAIMSA CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.

Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.208, 10º andar, Itaim Bibi

CEP 04531-004, São Paulo/SP

Tel.: (19) 99959-0061

E-mail: epalma@itaimsa.com.br

ASSESSOR JURÍDICO:

BMA ADVOGADOS – BARBOSA, MÜSSNICH E ARAGÃO

Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.455, Vila Nova Conceição

CEP 04543-011, São Paulo/SP

Tel.: (11) 2179-5252

14.3. DECLARAÇÃO DE INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao Coordenador Líder e demais instituições consorciadas, na CVM e na B3, pelos meios de contato indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901, Rio de Janeiro/RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.gov.br/cvm/pt-br

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340
2º, 3º e 4º andares
CEP 01333-010, São Paulo/SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br; 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”, acessar em “Valor Mobiliário” em “Cotas de FII”, clicar em “ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901, São Paulo/SP
Tel.: (11) 3233-2000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FII” e, então, localizar o “Prospecto”).

14.4. DECLARAÇÃO DE REGISTRO

O Fundo declara que o seu registro junto à CVM encontra-se devidamente atualizado.

14.5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e nos demais documentos da Oferta fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24, §1º, da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as Cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e o Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

As declarações de veracidade do Administrador, do Coordenador Líder e do Gestor estão anexas a este Prospecto nos Anexos III, IV e V, respectivamente.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

15.1. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

Anexo I – Estudo de Viabilidade

Anexo II – Declaração de Veracidade do Administrador

Anexo III – Declaração de Veracidade do Gestor

Anexo IV – Declaração de Veracidade do Coordenador Líder

Anexo V – Informe Anual do Fundo

16. TRIBUTAÇÃO

16.1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item traz as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

16.2. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO

O tratamento tributário aplicável ao Fundo pode ser resumido da seguinte forma, com base na legislação em vigor:

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira do Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável se sujeitam à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Todavia, em relação aos rendimentos produzidos por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do imposto de renda retido na fonte, de acordo com a Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.

Na Solução de Consulta Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação em 25 de junho de 2014 e publicada em 04 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/1993.

O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas, observados certos requisitos.

Os fundos imobiliários são obrigados a distribuir a seus cotistas pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

O fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda sobre a Pessoa Jurídica - IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL, contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS).

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia, relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

16.3. TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS FUNDO

Imposto de Renda

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

Cumprе ressaltar que são isentos do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos

distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, desde que o Cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas.

Conforme previsão do artigo 40, § 2º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, a verificação das condições para a referida isenção do Imposto de Renda será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo Fundo, o que ocorrer primeiro.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do IRPJ para os Investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde, em regra, a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo e auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo, em regra, não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN nº 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, com alterações trazidas pela Lei nº 14.596, de 14 de junho de 2023, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado. Regra geral, os rendimentos auferidos por tais Cotistas, estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no país (inclusive se residente em país com tributação favorecida) que se qualifique como investidor não residente, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de no mínimo, 50 cotistas.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento), assim como aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes. A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

A Lei nº 11.727/08 acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 17% (dezessete por cento) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas. A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do

conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Títulos

O IOF-Títulos é cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação ou repactuação das Cotas, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“Decreto nº 6.306/07”), sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF-Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimo por cento) ao dia.

Tributação do IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura geradas no investimento em cotas do Fundo, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (trinta e oito centésimos por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso de recursos no país para aplicação no mercado financeiro e de capitais estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento). A mesma alíquota aplica-se às remessas efetuadas para retorno dos recursos ao exterior. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

Conforme os artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

17. DEFINIÇÕES

17.1. DEFINIÇÕES

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões listados abaixo, quando usados no singular ou no plural, terão os seguintes significados:

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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do 76 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia geral de Cotistas do Fundo.
Ativos Alvo da Oferta ou Ativos Alvo	São os ativos previstos na seção 3.1 deste Prospecto Definitivo.
Ativos Conflitados	(i) cotas de fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos determinados critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos; (ii) cotas de fundos de investimento que tenham como prestador de serviço de consultoria especializada o Consultor Especializado 1; (iii) CRIs lastreados em créditos imobiliários cedidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos; e (iv) CRIs detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios listados em cada Procuração de Conflito de Interesses e até os limites do patrimônio líquido do Fundo nela previstos.

Ato de Constituição	<i>“Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, de 22 de novembro de 2023, por meio do qual foi aprovada a realização da 1ª Emissão e da Oferta das Cotas.</i>
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Banco Central do Brasil.
Capital Autorizado	O capital máximo autorizado do Fundo para novas emissões de cotas do Fundo, no montante de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
Comunicado de Resultado de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) da B3; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Cotas subscritas e integralizadas durante cada Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com a Distribuição Parcial.
Condições de Devolução	Significa a devolução de recursos integralizados, sem juros ou correção monetária, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, nas hipóteses previstas neste Prospecto.
Condições Precedentes	As condições suspensivas às quais o Contrato de Distribuição está sujeito para fins de sua eficácia, conforme previstas no item 11.1.1 na página 48 deste Prospecto.
Consulta Formal de Conflito de Interesses	Consulta formal aos Cotistas, a ser convocada após o encerramento da Oferta, para deliberar sobre a aquisição dos Ativos Conflitados.
Contrato de Distribuição	<i>“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob Regime de Melhores Esforços, das Cotas do Onda Desenvolvimento</i>

	<i>Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado entre o Fundo, representado por seu Administrador, e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.</i>
Coordenador Líder	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.
Cotas	As cotas de emissão do Fundo, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.
Cotas	Até 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) Cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Cotas do Lote Adicional	As 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas que poderão ser emitidas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, em razão da Opção de Lote Adicional.
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Critério de Rateio da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	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, conforme o caso, da forma descrita no item 8.4.3 na página 39 deste Prospecto.
CSLL	Contribuição Social sobre o Lucro Líquido.

Custodiante	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Datas de Liquidação	Datas nas quais serão realizadas as liquidações física e financeiras dos pedidos de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista no item 5.1 na página 26 deste Prospecto.
DDA	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3.
Decreto nº 6.306/07	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2017.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta não será cancelada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido Montante Mínimo da Oferta.
Emissão ou 1ª Emissão	A presente 1ª emissão de Cotas do Fundo.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme descrito no artigo 47 da Resolução CVM 175.
Escriturador	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade elaborado para os fins do item 9.1 da seção “Informações do Prospecto” do Anexo C da Resolução CVM 160, conforme Anexo I deste Prospecto, constante do Anexo I ao Prospecto.
Fundo	ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 52.966.340/0001-75.
Gestor	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,

	devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, de 7 de novembro de 2022.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M/FGV	Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel Alvo	Hotel Ibis Budget, localizado em Guarulhos, próximo ao Terminal 2 do aeroporto Internacional de GRU, na Avenida Natalia Zarif.
Instituições Participantes	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Instrumento de Constituição	O “ <i>Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador e pelo Gestor em 22 de novembro de 2023.
1º Instrumento Particular de Alteração do Regulamento	O “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador e pelo Gestor em 24 de novembro de 2023.
Instrumento Particular de Alteração do Regulamento	O “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado pelo Administrador e pelo Gestor em 01 de dezembro de 2023, o qual aprovou a versão atual do Regulamento.
Investidores	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.
Investidores Institucionais	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 30, que sejam instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Bacen, companhias seguradoras e sociedades de capitalização, entidades abertas e fechadas de previdência complementar, fundos patrimoniais, fundos de investimento registrados na CVM, clubes de investimento, desde que tenham a carteira gerida por administrador de carteira de valores mobiliários autorizado pela CVM, assim como investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem Pedido de Subscrição, ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer

	caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“ <u>Investidores Institucionais</u> ”).
Investidores Não Institucionais	Investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM 30, que sejam pessoas físicas e jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Pedido de Subscrição junto às Instituições Participantes da Oferta, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 99.999 (noventa e nove mil e novecentas e noventa e nove) Cotas por investidor (“ <u>Investidores Não Institucionais</u> ”), observado o Investimento Mínimo.
Investimento Mínimo	O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 500 (quinhentas) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor, sem considerar a Taxa de Distribuição, e de R\$ 5.225,00 (cinco mil e duzentos e vinte e cinco reais), considerando a Taxa de Distribuição.
Investimentos Temporários	Os investimentos temporários realizados na forma do artigo 11, §2º e §3º, da Resolução CVM 175.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IPCA-IBGE	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IR	Imposto de Renda.
IRPJ	Imposto de Renda sobre Pessoa Jurídica.
ISS	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.
Montante da Oferta	R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) Cotas, podendo o Montante da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial ou acrescido em virtude da colocação das Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	A captação mínima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, equivalente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, conforme descrita no item 8.4.4 na página 39 deste Prospecto.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais, conforme descrita no item 8.4.2 na página 37 deste Prospecto.
Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo.
Opção de Lote Adicional	A possibilidade de o Fundo, em comum acordo com o Coordenador Líder, acrescentar em até 25% o Montante da Oferta, ou seja, em até R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões reais), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas.
PG6 SPE	PG6 Empreendimento Imobiliário LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede Avenida Lauro de Gusmão Silveira, 1.125, no município de Guarulhos, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.137.243/0001-25.
Participante Especial	Cada sociedade integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizada a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidada pelo Coordenador Líder para auxiliar na distribuição das Cotas, cada uma das quais deverá celebrar termo de adesão ao Contrato de Distribuição ou formalizar a adesão mediante carta convite diretamente junto ao Coordenador Líder.
Patrimônio Líquido	É a soma dos ativos do Fundo e dos valores a receber deduzidas as exigibilidades.
Pedido de Subscrição	O documento que formaliza a solicitação de subscrição de Cotas da Oferta por cada Investidor.

Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Subscrição, significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160, e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após a divulgação do Anúncio de Início.
Períodos de Subscrição	Os períodos compreendidos entre os dias 4 de dezembro de 2023 (inclusive) e 20 de dezembro de 2023 (inclusive) (1º Período) e entre os dias 21 de dezembro de 2023 (inclusive) e 24 de janeiro de 2024 (inclusive) (2º Período), conforme indicado no item 5.1 na página 26 deste Prospecto, no qual os Investidores irão realizar suas ordens de investimento.
Pessoas Ligadas	Significam (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, de seus administradores e acionistas, (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou dos Consultores, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou do Gestor ou dos Consultores, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens acima.
Pessoas Vinculadas	Significam, nos termos do artigo 2º, inciso XVI, da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução CVM 35: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor, dos Consultores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores e/ou controladores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados às atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelos Consultores, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

PIS	Contribuição para o Programa de Integração Social.
Plano de Distribuição	O plano de distribuição da Oferta descrito no item 8.4.1 na página 36 deste Prospecto.
Preço de Subscrição	O Preço por Cota acrescido da Taxa de Distribuição, totalizando R\$ 10,45 (dez reais e quarenta e cinco centavos) por Cota, a ser pago pelo Investidor quando da subscrição e integralização de cada Cota.
Preço por Cota	O preço de cada Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 10,00 (dez reais), observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição.
Prospecto ou Prospecto Definitivo	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública Primária da 1ª Emissão de Cotas do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário.
Público-Alvo da Oferta	Os Investidores, sejam eles investidores qualificados e profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30.
Regulamento	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor, datada de 1º de dezembro de 2023, foi aprovada pelo Administrador e pelo Gestor por meio do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento.
Resolução CVM 11	Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.
Resolução CVM 27	Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021.
Resolução CVM 30	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021.
Resolução CVM 35	Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.
Resolução CVM 133	Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022.
Resolução CVM 160	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022.
Resolução CVM 175	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.
Taxa de Distribuição	Será devida pelos Investidores da Oferta, quando da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do item 11.6.1 do Anexo Descritivo do Regulamento, taxa de distribuição em um percentual fixo de 4,5% (quatro vírgula cinco por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas

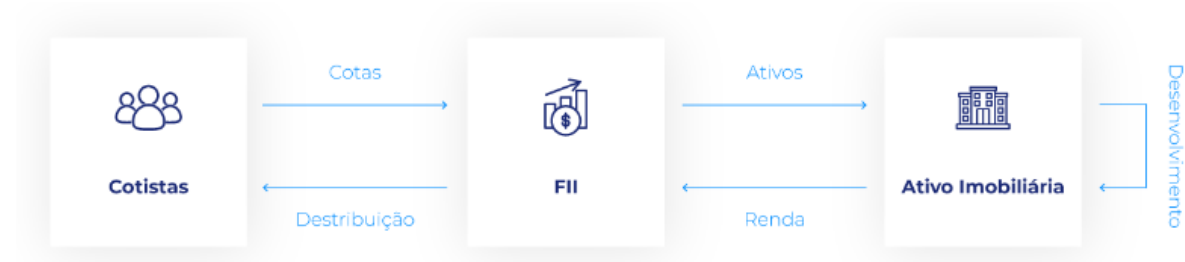
	ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta (sendo os itens “a” a “g”, em conjunto, os “<u>Custos da Oferta</u>”); e (ii) o Montante da Oferta.
Taxa DI	Taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “<i>over extra-grupo</i>”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, no informativo diário disponível em sua página na Internet (http://www.b3.com.br).

ANEXO I. ESTUDO DE VIABILIDADE

Estudo de Viabilidade

Teste de investimento - Onda Desenvolvimento Imobiliário

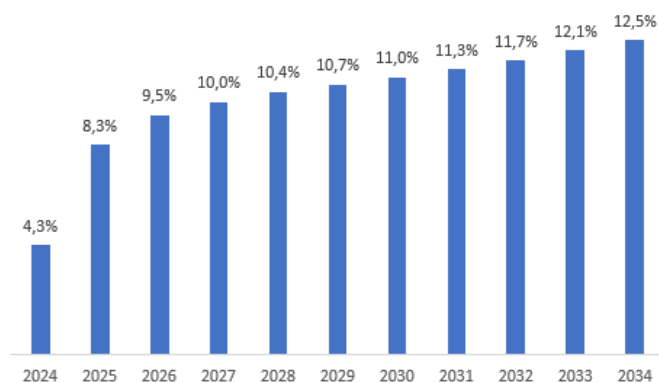
Com a aquisição dos ativos imobiliários, o fundo obterá renda com sua locação ou venda. Caso aplique em títulos e valores mobiliários, a renda se originará dos rendimentos distribuídos por esses ativos ou ainda pela diferença entre o seu preço de compra e de venda (ganho de capital).



Investimentos oportunistas em ativos reais: desenvolvimento próximo a conclusão de obra e *distressed assets*, com retorno alvo de IPCA+12% líquido



Distribuição de dividendo esperada, excedendo o IPCA:



Equipe:



Onda Invest: Fernando Ring, Erica Hirose e Tom Farkas, com as responsabilidades de Proponente do Projeto, Consultor Técnico e Integração ESG

Itaim SA: Eduardo Palma, com as responsabilidades de Consultor Técnico

CPV ASSET: Lucas Fleury, Lucas Curado e Wesley Kubagawa, com as responsabilidades de gestor responsável e acompanhamento de obra.

Primeiro Ativo: Projeto Ibis Guarulhos

Ativos de hotelaria: Investir no mercado de hotelaria por meio de um fundo imobiliário permite exposição ao segmento e diversificação sem precisar adquirir um quarto de hotel por completo. O funcionamento desse tipo de investimento é semelhante a outros FIIs.

Em se tratando de rentabilidade, a valorização patrimonial pode ocorrer, principalmente, de três maneiras:

- Compra de participação em hotéis, explorando a renda das locações de quartos;
- Realizando a comercialização de unidades hoteleiras investidas; e
- Por meio da valorização dos ativos em si e ganho patrimonial para o fundo;

Segundo a pesquisa Hotelaria em Números 2023, da JLL, hoje o Brasil soma 10.601 empreendimentos hoteleiros. Deste número, 994 são de marcas nacionais; 656 de marcas internacionais; 3.686 hotéis independentes com até 20 quartos e 5.265 com mais de 20 quartos.

A administradora hoteleira que lidera em termos de atuação no país é a francesa Accor, com 337 hotéis de diferentes marcas –como Novotel, Mercure, Ibis, entre outras – que têm mais de 50 mil quartos disponíveis.

2022	Cadeias Hoteleiras	Número de Quartos	Número de Hotéis
1	Accor	55523	334
2	Choice	13163	74
3	Ameris	13093	200
4	Atlantica	10409	65
5	Wyndham	7217	37

Hotelaria em Números – Brasil 2022 https://fohb.com.br/wp-content/uploads/2022/06/Hotelaria_em_Numeros_2022.pdf

Setor hoteleiro em São Paulo: Em 2022, o setor hoteleiro de São Paulo começou com uma desaceleração no mercado devido à variante ômicron, que fez com que a demanda de negócios e eventos, que é majoritária na cidade, se retraísse. Passado o primeiro trimestre, com a queda dos casos de Covid-19 e com a presença de grandes eventos e shows, o mercado hoteleiro voltou a reaquecer.

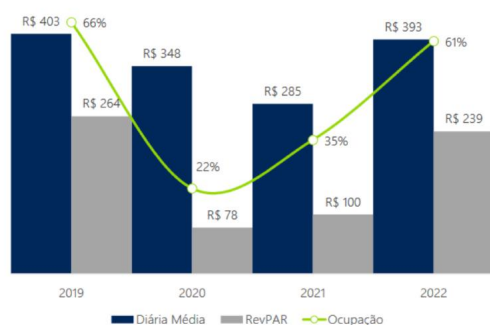
Assim, os hotéis de São Paulo fecharam o ano com um RevPAR 139,8% acima de 2021, mas ainda 9,7% abaixo de 2019, puxado principalmente pela ocupação que ficou 7,5% menor do que a do ano pré-pandemia.



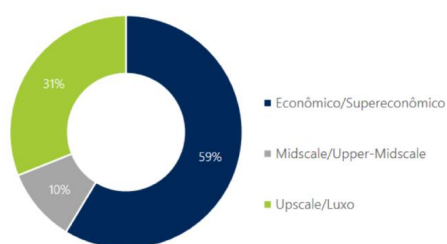
Panorama da Hotelaria Brasileira 2023 <https://fohb.com.br/wp-content/uploads/2023/04/1680542364261Panorama2023.03.pdf>

Com o reaquecimento do setor, há um cenário de 14 hotéis e 3.083 UHs em desenvolvimento, com 59% da nova oferta presente no segmento econômico.

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)



Nova oferta por segmento (em UHs)

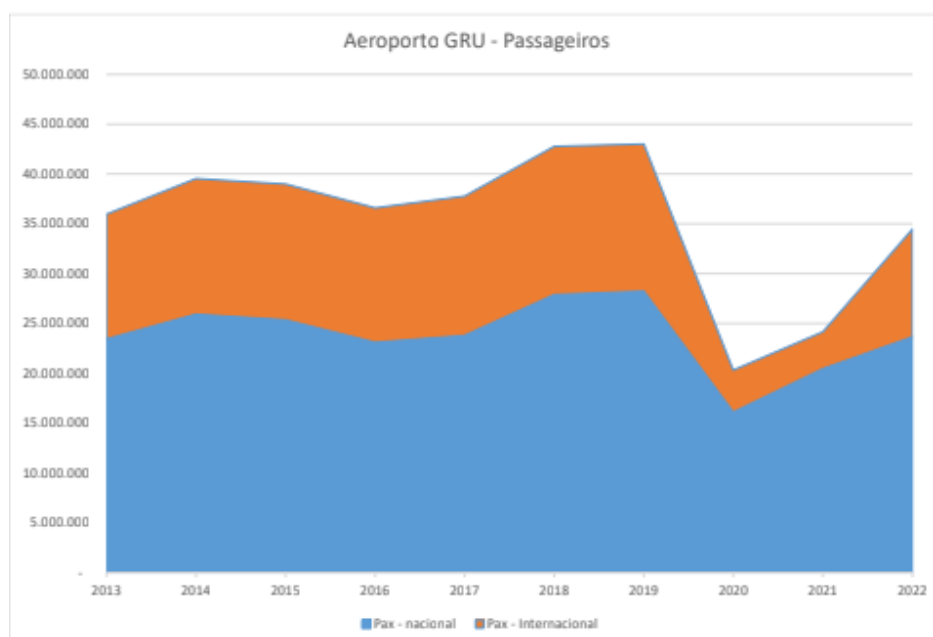


Panorama da Hotelaria Brasileira 2023 <https://fohb.com.br/wp-content/uploads/2023/04/1680542364261Panorama2023.03.pdf>

Aeroporto Internacional de Guarulhos: O maior aeroporto e principal porta de entrada do país, no acumulado dos nove primeiros meses do ano, foi responsável pelo transporte de 30.520.821 passageiros, crescimento de 22% na comparação anual, o equivalente a 96,5% do volume registrado em 2019, ano pré-crise sanitária.

Com as consecutivas altas e a perspectiva de uma forte demanda por viagens aéreas no

último trimestre, o aeroporto de Guarulhos deve se aproximar dos 43 milhões de passageiros transportados no último ano antes da crise sanitária.



Fonte: Estudo da Co-hotel

O mercado hoteleiro na região já apresenta resultados expressivos, mesmo com a retomada parcial do aeroporto e não existe nenhum outro hotel no segmento do Ibis Budget na região.

Acumulado Hotéis	Quartos		Ocupação		Diária		Receita
	Dia	Ano	%	RN	Média	REVPAR	
Sleep Inn	200	73.000	73,87%	53.927	R\$ 290,26	R\$ 214,42	R\$ 15.652.723
Hampton	160	58.400	86,82%	50.706	R\$ 317,68	R\$ 275,82	R\$ 16.108.139
Comfort	200	73.000	54,96%	40.120	R\$ 323,34	R\$ 177,70	R\$ 12.972.172
Pullman	385	117.040	72,91%	85.337	R\$ 395,26	R\$ 288,19	R\$ 33.730.137
Marriott	316	115.340	69,75%	80.448	R\$ 483,51	R\$ 337,24	R\$ 38.897.019
Tryp	80	29.200	74,75%	21.826	R\$ 608,84	R\$ 455,09	R\$ 13.288.670
Mercado	1.341	465.980	71,33%	332.364	R\$ 393,09	R\$ 280,37	R\$ 130.648.862

* Acumulado jan-dez/22

Fonte: Estudo da Co-hotel

O empreendimento: Localizado em Guarulhos, próximo ao Terminal 2 do aeroporto Internacional de GRU, na Avenida Natalia Zarif, o Hotel Ibis Budget é a única marca super econômica da região.

O Hotel Ibis Budget contará com 270 quartos, três opções de apartamentos, para até 6 pessoas, restaurante interno para hóspedes, bar térmico, área comercial de 409m² para locação no térreo e 216 vagas de estacionamento independentes.

Previsão de conclusão em outubro de 2024

Operador e construtor



33 anos

1.600 colaboradores diretos (hotéis + matriz)

75 hotéis em operação

11 mil Uhs (3o maior administradora de hotéis do Brasil)

13 estados e 47 cidades (abrangência nacional)

Administradora hoteleira e desenvolvedora imobiliária

Criadora do fundo imobiliário XPhotéis - XPHT11/12



A incorporadora Paes & Gregori nasceu em 1994 com uma finalidade: ser referência de tecnologia e inovação no ramo imobiliário, promovendo bem-estar e qualidade de vida a seus clientes.

A empresa acredita na capacidade imensurável que um imóvel tem de proporcionar sensação de plenitude e satisfação a quem o adquire. Isso só é possível quando, na essência da companhia, existe o ser humano como foco principal do negócio – e aqui estamos falando de clientes finais, mas também de funcionários, parceiros e comunidade no geral.

Os empreendimentos Paes & Gregori são assim: criados com alto padrão de qualidade, design inovador e explorando as experiências sensoriais, mas sem deixar de lado a funcionalidade e a usabilidade. Utilizam materiais de primeira linha e mantêm o rigor no acabamento, tudo para fazer jus à confiança e credibilidade que, em todos esses anos, permeiam a história da organização.

Diferencias do ativo:

- Único hotel econômico e de marca internacional na região do aeroporto, com fácil acesso, inclusive por trem;
- Projeto do hotel preparado para receber grupos, companhias aéreas e famílias;
- Além do hotel, a renda do edifício garagem e das lojas também reverte para os investidores;
- Administração Atrio, maior franqueada da Accor, no Brasil, com excelente histórico de resultados;
- Aeroporto de GRU é o mais importante do Brasil e o que melhor resistiu a pandemia;
- Região de GRU não tem concorrência de AirBnB ou outros meios de hospedagem.

Ibis Budget

A categoria Budget, mesma do empreendimento em desenvolvimento, é a mais econômica da marca Ibis.

Os hotéis costumam ser bem localizados, geralmente em áreas centrais das cidades, e as acomodações têm móveis planejados, mesa de trabalho e internet.

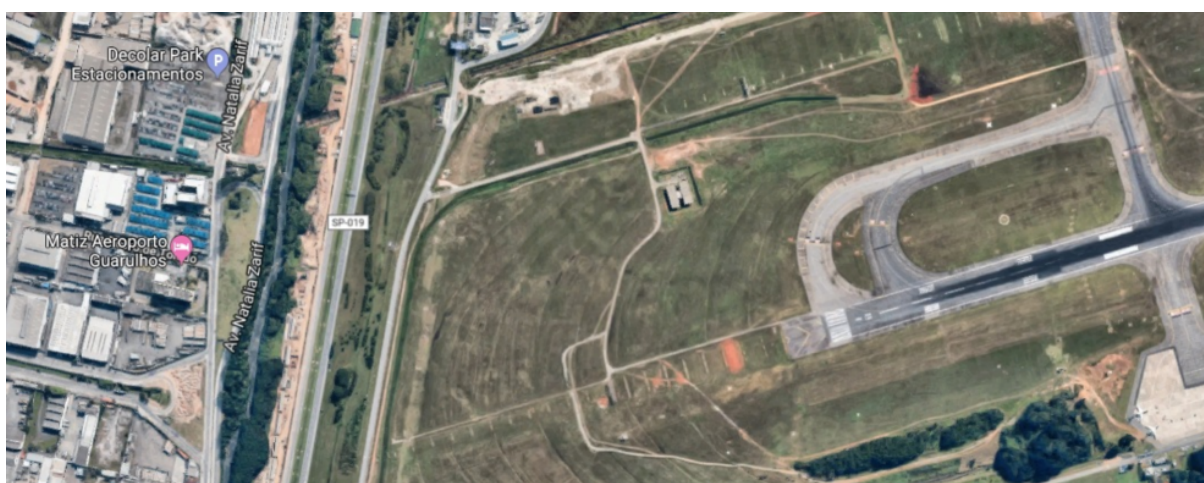
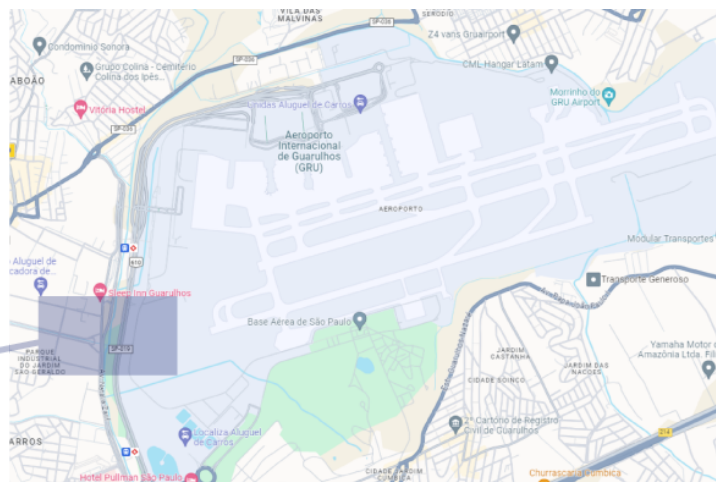
Vale destacar que a marca Ibis Budget é a segunda maior hoteleira do país, apenas atrás da marca Ibis.



Hoteleria em Números – Brasil 2022 https://fohb.com.br/wp-content/uploads/2022/06/Hoteleria_em_Numeros_2022.pdf

Localização Estratégica do empreendimento

A 7 minutos de carro do aeroporto e 11 minutos a pé até a estação de trem Aeroporto de Guarulhos da CPTM







Pipeline indicativo de ativos do fundo:

Além do projeto Ibis Guarulhos, nosso pipeline indicativo de ativos também consiste em imóveis em estágio avançado de desenvolvimento no setor de hospedagem e ativos mobiliários (FIIs e CRIs) de mercado para alocação de caixa.

Conceito: excelência em risco/retorno/duration para fundos de desenvolvimento.

Exemplos do pipeline indicativo de ativos:

Ativo	Nome	Unidades	m ²	m ² total	VGV total	Previsão de conclusão	Valor/m ²
Imóvel	Ecos Vila Madalena	16	25,5	408	R\$ 6.200.000,00	Concluído	R\$ 15.196,08
Imóvel	AD 330	44	25,9	1139,6	R\$ 12.600.000,00	dez/23	R\$ 11.056,51
Imóvel	Solaz Vila Mariana	15	24,4	366	R\$ 5.400.000,00	jan/24	R\$ 14.754,10
Imóvel	Harmonia da Vila	18	25	450	R\$ 6.460.000,00	set/24	R\$ 14.355,56
Total					R\$ 30.660.000,00		

Cronograma da Oferta:

Eventos	Data Prevista
Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto da Oferta	01/12/2023
Início do Período de Subscrição (1º Período)	04/12/2023
Encerramento do Período de Subscrição (1º Período)	13/12/2023
Procedimento de Alocação (1º Período) Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (1º Período)	14/12/2023
Data de Liquidação (1º Período)	20/12/2023
Início do Período de Subscrição (2º Período)	21/12/2023
Encerramento do Período de Subscrição (2º Período)	24/01/2024
Procedimento de Alocação (2º Período) Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (2º Período)	25/01/2024
Data de Liquidação (2º Período)	31/01/2024
Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/02/2024

[illegible]

Conclusão

Com base nas premissas e considerações acima elencadas, espera-se que o fundo entregue um retorno real de 12%, ou seja, TIR projetada de IPCA+12% líquido para o cotista.

ANEXO II. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

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, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Administrador”), na qualidade de administradora do **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.966.340/0001-75 (“Fundo”), considerando a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo, no montante de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas e, no máximo, de 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) cotas (“Cotas”), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas (“Lote Adicional”), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

FII ONDA - 1ª Emissão - DV Administrador (BMA 28.11.2023).docx

Documento número #16a44dee-696e-486d-a5b7-957ab874cacc

Hash do documento original (SHA256): 02c23217dbc2d7d5adc78ed24baadd954c258ba128fb19e16f6e7320ab121bea

Assinaturas

✓ **Alexandre Calvo**

CPF: 067.079.949-13

Assinou como parte em 30 nov 2023 às 17:56:45

✓ **Daniel Doll Lemos**

CPF: 275.605.768-18

Assinou como parte em 30 nov 2023 às 17:56:57

Log

- 30 nov 2023, 17:55:55 Operador com email henrique.fernandes@singulare.com.br na Conta 4ee48ccb-6c1f-44c4-b53d-cd3e3384197e criou este documento número 16a44dee-696e-486d-a5b7-957ab874cacc. Data limite para assinatura do documento: 30 de dezembro de 2023 (17:54). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.
- 30 nov 2023, 17:55:55 Operador com email henrique.fernandes@singulare.com.br na Conta 4ee48ccb-6c1f-44c4-b53d-cd3e3384197e adicionou à Lista de Assinatura: ac.clicksign@singulare.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Alexandre Calvo e CPF 067.079.949-13.
- 30 nov 2023, 17:55:55 Operador com email henrique.fernandes@singulare.com.br na Conta 4ee48ccb-6c1f-44c4-b53d-cd3e3384197e adicionou à Lista de Assinatura: ddl.clicksign@singulare.com.br para assinar como parte, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Daniel Doll Lemos e CPF 275.605.768-18.
- 30 nov 2023, 17:56:45 Alexandre Calvo assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ac.clicksign@singulare.com.br. CPF informado: 067.079.949-13. IP: 200.182.53.66. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5695413 e longitude -46.6912879. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.683.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.
- 30 nov 2023, 17:56:57 Daniel Doll Lemos assinou como parte. Pontos de autenticação: Token via E-mail ddl.clicksign@singulare.com.br. CPF informado: 275.605.768-18. IP: 200.182.53.66. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5695413 e longitude -46.6912879. URL para abrir a localização no mapa: <https://app.clicksign.com/location>. Componente de assinatura versão 1.683.0 disponibilizado em <https://app.clicksign.com>.

30 nov 2023, 17:56:57

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número 16a44dee-696e-486d-a5b7-957ab874cacc.

**Documento assinado com validade jurídica.**

Para conferir a validade, acesse <https://validador.clicksign.com> e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas têm validade jurídica prevista na Medida Provisória nº. 2200-2 / 2001

Este Log é exclusivo e deve ser considerado parte do documento nº 16a44dee-696e-486d-a5b7-957ab874cacc, com os efeitos prescritos nos Termos de Uso da Clicksign, disponível em www.clicksign.com.

ANEXO III. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO GESTOR
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, de 7 de novembro de 2022 ("Gestor"), na qualidade de gestor do **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.966.340/0001-75 ("Fundo"), 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, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("Administrador"), considerando a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo, no montante de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas e, no máximo, de 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) cotas ("Cotas"), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas ("Lote Adicional"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) o prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (ii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:

Luiz Felipe Felix Curado

6492F41E472449A...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

Wesley Hideki Kubagawa

D6C6030C0309403...

Nome:

Cargo:

ANEXO IV. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER

DECLARAÇÃO DE VERACIDADE DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 24 DA RESOLUÇÃO CVM 160

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.064, 12º andar, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 65.913.436/0001 ("Coordenador Líder"), na qualidade de coordenador líder da 1ª (primeira) emissão de cotas do **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 52.966.340/0001-75 ("Fundo"), 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, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("Administrador"), e cuja carteira é gerida pela **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, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.303, de 7 de novembro de 2022 ("Gestor"), no montante de, no mínimo, 1.000.000 (um milhão) de cotas e, no máximo, de 5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) cotas ("Cotas"), que poderá ser acrescido do lote adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas ("Lote Adicional"), que serão objeto de oferta pública sob o regime de melhores esforços de colocação, a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160" e "Oferta Pública", respectivamente), vem, por este ato, nos termos do artigo 24, da Resolução CVM 160, declarar, em caráter irrevogável e irretratável, que:

- (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelo Gestor, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do emissor na CVM e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira do empreendimento, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta Pública;
- (ii) o prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta Pública, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor; e
- (iii) é responsável pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta Pública sob o rito de registro automático perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

Sendo o que nos cumpria para o momento, colocamo-nos à inteira disposição de V. Sas. para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

A presente declaração é feita sob livre e espontânea vontade da declarante.

GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES

DocuSigned by:

Luís Gustavo Pereira

86CA4FDAC5DC4B3...

Nome:

Cargo:

DocuSigned by:

MARLOS BRUM AMARAL

C03C87DA46E9462...

Nome:

Cargo:

ANEXO V. INFORME ANUAL

Informe Anual

Nome do Fundo:	ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	52.966.340/0001-75
Data de Funcionamento:	22/11/2023	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	0	Quantidade de cotas emitidas:	5.600.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Híbrido Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	30/06
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	62.285.390/0001-40
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA , 1355, 5ª ANDAR - JARDIM PAULISTANO - SÃO PAULO- SP- 01452002	Telefones:	(11) 2827-3500
Site:	www.singulare.com.br	E-mail:	FII.ADM@SINGULARE.COM.BBR
Competência:	11/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA	46.974.410/0001-34	Rua Claudio Soares, nº 72, conjunto 918, CEP 05.422-030, Pinheiros	(62) 8144-0009
1.2	Custodiante: SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001-40	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano	(11) 2827-3500
1.3	Auditor Independente: 0	0../-	0	0
1.4	Formador de Mercado: 0	0../-	0	0
1.5	Distribuidor de cotas: SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A	62.285.390/0001-40	Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano	(11) 2827-3500
1.6	Consultor Especializado: ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA	38.277.572/0001-95	Rua Ourania, nº 100, CEP 05.445-030, Vila Madalena	(11) 3741-0211
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹:	CNPJ	Endereço	Telefone
	ITAIM S.A CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.	36.349.682/0001-90	Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.208, 10º andar, CEP 04531-004, Itaim Bibi	(19) 9932-9733
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	Não se aplica			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	Não se aplica			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			

	Não se aplica								
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:								
	Ver anexo no final do documento. Anexos								
6.	<table><tr><td colspan="2">Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</td><td rowspan="2">Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</td><td rowspan="2">Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</td></tr><tr><td>Relação de ativos imobiliários</td><td>Valor (R\$)</td></tr></table>	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período						
Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)								
	Não possui informação apresentada.								
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação								
	Não se aplica								
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes								
	Não possui informação apresentada.								
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes								
	Não possui informação apresentada.								
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:								
	Não possui informação apresentada.								
10.	Assembleia Geral								
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:								
	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1355, 5º andar - Jardim Paulistano - São Paulo - SP www.singulare.com.br								
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.								
	(I) Os cotistas poderão solicitar por correio eletrônico encaminhado à Administração nos e-mails: fii.adm@singulare.com.br, administracao.fundos@singulare.com.br e juridico@singulare.com.br a inclusão de matérias na Ordem do Dia da Assembleia. A Proposta do Administrador é disponibilizada na sede do Administrador, postado no site do Administrador pelo endereço eletrônico www.singulare.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet); (ii) As solicitações poderão ser encaminhadas ao Administrador pelo correio eletrônico administracao.fundos@singulare.com.br, fii.adm@singulare.com.br e serão atendidas nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.								
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.								
	Classe Única poderá ter 1 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da Classe Única, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, observados os seguintes requisitos: I. ser cotista da Classe Única; II. não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador ou do Gestor, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza, caso aplicável; IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário; V. não estar em conflito de interesses com a Classe Única; e VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM. A eleição do representante dos Cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que, cumulativamente, representem, no mínimo: I. 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou II. 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando a Classe Única tiver até 100 (cem) Cotistas As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante procedimento de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou em documento de aceitação ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 13.3 deste Anexo Descritivo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37, I e II, do Anexo Normativo III.								
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.								
	Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento, nos termos do que for disciplinado na convocação, observando-se sempre que a referida comunicação somente será considerada recebida pelo Administrador até o início da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. O Administrador poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante procedimento de consulta formal, sem a necessidade de reunião de Cotistas, preferencialmente formalizado por correio eletrônico (e-mail) ou ainda carta ou outra forma de comunicação escrita dirigida pelo Administrador a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou em documento de aceitação ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado ao Administrador, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 13.3 deste Anexo Descritivo, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 13, 14 e 37, I e II, do Anexo Normativo III. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas ao Administrador por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados do Administrador, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública.								
11.	Remuneração do Administrador								
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:								
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,15% (zero vírgula quinze por cento) ao ano, calculado sobre o Patrimônio Líquido da Classe Única, a ser paga mensalmente, por período vencido, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao da prestação do serviço, assegurado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), corrigido anualmente pelo IPCA ("Taxa de Administração").								
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:						
	NaN	NaN	NaN						
12.	Governança								

12.1	Representante(s) de cotistas					
	Não possui informação apresentada.					
12.2	Diretor Responsável pelo FII					
	Nome:	Daniel Doll Lemos	Idade:	45		
	Profissão:	Diretor de Administração de Fundos	CPF:	275.605.768-18		
	E-mail:	daniel@singulare.com.br	Formação acadêmica:	Administrador de Empresas		
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00		
	Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	13/03/2008		
	Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
	Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
	SINGULARE CORRETORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A		(i) Diretor de Administração de Fundos (ii) Diretor de Distribuição e Suitability	Atuação no mercado financeiro e de capitais e no mercado cambial intermediando a negociação de títulos e valores mobiliários entre investidores e tomadores de recursos, e oferecendo serviços como plataformas de investimento pela internet (home broker), clubes de investimentos, financiamento para compra de ações (conta margem) e administração e custódia de títulos e valores mobiliários dos clientes.		
	Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
	Evento		Descrição			
	Qualquer condenação criminal					
	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
	Até 5% das cotas	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 5% até 10%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
	Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
	Não possui informação apresentada.					
15.	Política de divulgação de informações					
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
	Nos termos do artigo 64, §3º, inciso I, da Parte Geral da Resolução CVM 175, o Administrador se compromete a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao Fundo, à Classe Única e/ou aos seus Cotistas, incluindo, mas não se limitando, as seguintes hipóteses: (i) o investimento da Classe Única deixar de ser passível da isenção prevista nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da Lei 11.033/04, caso a quantidade de Cotistas se torne inferior a 50 (cinquenta); e (ii) caso as Cotas deixem de ser negociadas em mercado de bolsa. A divulgação de ato ou fato relevante será divulgado aos cotistas através do site do Administrador pelo endereço eletrônico www.singulare.com.br e no site da B3 (sistema FundosNet)/CVM pelo link https://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg, concomitantemente.					
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
	As Cotas serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem depositadas na B3. As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do Escriturador,					

	conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO.
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. Gestor adota política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais são as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tais políticas orientam as decisões do Gestor em assembleias de detentores de ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto. Compete ao Gestor exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela Classe Única, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto neste Regulamento. Caso a Classe Única venha a adquirir ou subscrever ativos que confirmam aos seus titulares o direito de voto, o Gestor adotará, conforme previsto no Capítulo XI do Código ANBIMA, política de exercício de direito de voto em assembleias, que disciplinará os princípios gerais, o processo decisório e quais serão as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto (“Política de Voto”). A Política de Voto orientará as decisões do Gestor em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto. O Gestor poderá alterar a sua Política de Voto, a seu exclusivo critério e a qualquer tempo, sem a necessidade de aprovação ou prévia comunicação aos Cotistas.
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. O Administrador possui equipe direcionada para assegurar o cumprimento da política de divulgação de informações do Fundo.
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo: não aplicável

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---