

Demonstrações Contábeis
ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Em 30 de junho de 2024

Com Relatório dos Auditores Independentes
sobre as demonstrações contábeis

DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Em 30 de junho de 2024

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis..... 1

Demonstrações contábeis auditadas

Balço patrimonial 5

Demonstração do resultado 6

Demonstração das mutações do patrimônio líquido 7

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto 8

Notas explicativas às demonstrações contábeis 9

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Aos

Cotistas e à Administradora do

Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do **Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário** ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações no patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário** em 30 de junho de 2024, e o desempenho das suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para os assuntos abaixo, as descrições de como nossa auditoria tratou os assuntos, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, são apresentados no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações contábeis. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações contábeis do Fundo. Como resultado de nossos trabalhos, determinamos como principais assuntos a serem tratados no presente trabalho:

Ações de Companhia Fechada

Consideramos o investimento em ações da companhia fechada PG6 Empreendimento Imobiliário S.A. como um assunto relevante em nossa auditoria, devido ao fato de que o Fundo possui saldo de R\$ 6.180 mil, representando 63,51% do patrimônio líquido por esse ativo. Dessa forma, em função da representatividade do saldo de ações de companhia fechada, julgamos este assunto como foco em nossas abordagens de auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) verificamos a existência destas operações com base nas documentações societárias fornecidas; e (ii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitável a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

Aplicação em cotas de fundos de investimentos

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possuía 38,74% de seu patrimônio líquido representado por cotas de fundos de investimento (“Fundos Investidos”), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor das cotas dos Fundos Investidos divulgadas pelos seus respectivos administradores. Esses fundos investem substancialmente em ativos financeiros mensurados ao valor justo negociados e para os quais há preços cotados ou indexadores/ parâmetros observáveis no mercado. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) recalculamos a valorização das aplicações nos Fundos Investidos, com base no valor das cotas divulgadas pelos seus respectivos administradores; (ii) Avaliamos a razoabilidade da rentabilidade obtida pelo Fundo auditado no exercício, por meio da comparação do resultado obtido pela sua variação da cota com o resultado esperado das variações das cotas dos Fundos Investidos; e (iii) Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo. Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis a existência, mensuração e/ou divulgação dos ativos financeiros, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024.

Patrimônio Líquido

O patrimônio líquido do fundo foi considerado como um principal assunto por: (i) representar o valor do investimento dos cotistas e ser impactado diretamente por todos os fatores de risco descritos na nota explicativa nº 7; (ii) pelo fato dos investimentos do fundo não serem garantidos pelo Administrador e pelo Fundo Garantidor de Crédito (FGC).

Dessa forma, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (i) o exame das respectivas movimentações; e (ii) o exame das respectivas liquidações financeiras através dos extratos de conta corrente do Fundo.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo de continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações e se as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 30 de setembro de 2024

Confiance Auditores Independentes
CRC-SP Nº 2SP022750/O-8



José Júlio de Sousa Pereira
Contador
CRC-SP Nº 1SP094178/O-3

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Balanco Patrimonial
Em 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Quantidade</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>% sobre patrimônio líquido</u>
ATIVO				
Circulante				
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			2.879	29,59
Cotas de fundos de investimento		249.249,000000	2.879	29,59
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	5	249.249,000000	2.879	29,59
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária			891	9,15
Cotas de fundos de investimento		550,683688	891	9,15
Cotas de Fundos de Investimento em Renda Fixa	4	550,683688	891	9,15
Outros créditos			12	0,12
Despesas antecipadas			12	0,12
Diferimento Taxa de Fiscalização - CVM			4	0,04
Diferimento Anuidade Taxa de Bolsa B3			8	0,08
Não Circulante				
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			6.180	63,51
Ações de Companhias Fechadas	5	6.180.000,000000	6.180	63,51
PG6 Empreendimento Imobiliário S.A.		6.180.000,000000	6.180	63,51
TOTAL DO ATIVO			9.962	102,37
PASSIVO				
Circulante				
Outras Obrigações			231	2,37
Taxa de administração	12		14	0,14
Taxa de gestão	12		15	0,15
Taxa de custódia e auditoria	12		9	0,09
Outros valores a pagar			193	1,99
TOTAL DO PASSIVO			231	2,37
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	10		9.731	100,00
Cotas integralizadas			9.767	100,37
Prejuízos acumulados			(36)	(0,37)
TOTAL DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			9.731	100,00
TOTAL DO PASSIVO E DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO			9.962	102,37

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração do resultado

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais, exceto o prejuízo por cota)

	Nota	Período de 20/12/2023 a 30/06/2024
COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO PERÍODO		
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Ações de Companhia Fechada		76
Ações de companhias fechadas - Dividendos e juros de capital próprio	5	76
Cotas de fundos de investimento		(47)
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	5	(47)
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		29
Ativos Financeiros de Natureza não Imobiliária		
Cotas de fundos de investimento		137
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento	4	137
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		137
Outras Receitas/Despesas		(202)
Despesas com taxa de administração	12	(69)
Despesas com taxa de gestão	12	(95)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	12	(15)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM		(1)
Despesas com consultores especializados		(8)
Outras receitas e despesas		(14)
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		(36)
Quantidade de cotas integralizadas - Cotas	10	1.009.617,000000
Prejuízo por cota integralizada - R\$		(0,04)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração das mutações do patrimônio líquido**Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024**

(Em milhares de reais)

	<u>Nota</u>	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Prejuízos acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo em 20 de dezembro de 2023		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Integralização de cotas no período	9	11.175	-	11.175
(-) Custo diretamente relacionados a emissão de cotas	9	(783)	-	(783)
Resgate de cotas no período		(625)	-	(625)
Resultado líquido do período		-	(36)	(36)
Saldo em 30 de junho de 2024		<u>9.767</u>	<u>(36)</u>	<u>9.731</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)
(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. - CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método Direto

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Em milhares de reais)

	Nota	Período de 20/12/2023 a 30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento		137
Pagamento de taxa de administração	12	(55)
Pagamento de taxa de gestão	12	(80)
Pagamento de taxa de custódia e auditoria	12	(6)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM		(1)
Pagamento de despesas de consultoria		(8)
Pagamento de outras despesas administrativas		(14)
Caixa líquido das atividades operacionais		(27)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Integralização de capital de sociedades controladas		(6.180)
Aplicação em cotas de fundos imobiliários		(2.745)
Dividendos recebidos		76
Caixa líquido das atividades de investimentos		(8.849)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas integralizadas	9	11.175
Custo de oferta		(783)
Cotas resgatadas	9	(625)
Caixa líquido das atividades de financiamento		9.767
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		891
Caixa e equivalentes de caixa - início do período		-
Cotas de Fundos de Investimentos de Renda Fixa		-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período		891
Cotas de Fundos de Investimentos de Renda Fixa	4	891
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		891

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

1. CONTEXTO OPERACIONAL

O Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, (“Fundo”), foi constituído em 21 de novembro de 2023 e iniciou suas atividades em 20 de dezembro de 2023. O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com classe única de cotas. Para fins da Resolução CVM 175, todas as referências às Cotas do Fundo são entendidas como referências às Cotas da classe única, e todas as referências ao Fundo são entendidas como referências à classe única de Cotas.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

O objetivo da Classe Única é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de Cotas, bem como a obtenção de renda, mediante a aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em:

- a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”);
- b) Letras de Crédito Imobiliário (“LCI”);
- c) Letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”);
- d) Letras Hipotecárias (“LH”);
- e) Debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da Resolução CVM 175, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures”);
- f) Cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, conforme Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM;
- g) Cotas de FII;
- h) Outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários previstos no artigo 40 do Anexo Normativo III;
- i) Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- j) Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII (“Participações em SPE Imobiliária”);
- k) Cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; e
- l) Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução CVM 84.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos ou Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, sem qualquer limitação em relação à diversificação, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por Instituições Financeiras Autorizadas; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175 (sendo os investimentos acima referidos, em conjunto, denominados “Ativos Financeiros”).

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, do Custodiante ou de suas partes relacionadas ou do Gestor, nem do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, não há garantia de eliminação dos riscos relacionados ao Fundo e podem colocar em risco o patrimônio deste, pelas características dos ativos que o compõem, os quais o sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerente a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

2. BASE DE APRESENTAÇÃO E ELABORAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas consoante às práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, seguindo as Instruções CVM nº 175 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) devidamente aprovados pela CVM.

Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

Pelo fato das atividades do Fundo terem iniciado em 20 de dezembro de 2023, não há informação do exercício anterior para fins de comparação.

A moeda funcional do Fundo é o Real, a mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações contábeis. As demonstrações contábeis são apresentadas em milhares de reais.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

As demonstrações contábeis do período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram aprovadas pela Administração do Fundo em 30 de setembro de 2024, que autorizou sua divulgação.

3. DESCRIÇÃO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

a) Apuração dos resultados

As receitas e as despesas são apropriadas de acordo com o regime de competência, que estabelece que as receitas e despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrem, independente de recebimento ou pagamento, considerando que todos os riscos e benefícios decorrentes dos contratos foram transferidos.

b) Fluxo de caixa

Para fins das Demonstrações dos Fluxos de Caixa, o Fundo utiliza o método direto. Os valores considerados como caixa e equivalentes de caixa correspondem aos saldos de disponibilidades, as aplicações interfinanceiras de liquidez e os títulos públicos de renda fixa com conversibilidade imediata.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Inclui caixa, saldos positivos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor de mercado, mantidos com a finalidade de atender aos compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos. O Fundo considera equivalentes de caixa uma aplicação financeira de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor.

d) Instrumentos financeiros

Instrumento financeiro é qualquer contrato que dê origem a um ativo financeiro para a entidade e a um passivo financeiro ou instrumento patrimonial para outra sociedade.

i. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

ii. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

iii. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

- Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio de resultado): o ativo financeiro deve ser mensurado ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes se ambas as condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro do modelo de negócios cujo objetivo seja atingido tanto pelo recebimento de fluxos de caixa contratuais quanto pela venda de ativos financeiros; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam exclusivamente pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.
- Ativos financeiros mantidos até o vencimento: o ativo deve ser mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem atendidas:
 - a) o ativo financeiro for mantido dentro de modelo de negócios cujo objetivo seja manter ativos financeiros com o fim de receber fluxos de caixa contratuais; e
 - b) os termos contratuais do ativo financeiro derem origem, em datas especificadas, a fluxos de caixa que constituam, exclusivamente, pagamentos de principal e juros sobre o valor do principal em aberto.

iv. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários:

Títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

- Aplicações financeiras representadas por instrumentos de patrimônio:

Instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, tais como cotas de fundos de investimento, com natureza de instrumento de patrimônio para o emissor.

v. Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças do valor justo

- Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O valor justo de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem-informadas, agindo deliberadamente e com prudência em condições regulares de mercado.

Caso não exista valor de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

Os recebíveis são mensurados pelo custo amortizado, reduzidos por eventual redução do valor recuperável, onde as receitas deste grupo são reconhecidas em base de rendimento efetivo por meio de utilização de taxa efetiva de juros.

- Mensuração dos passivos financeiros

Em geral os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado, adotando-se o método de taxa efetiva de juros.

A taxa efetiva de juros é a taxa de desconto que corresponde exatamente ao valor inicial do instrumento financeiro em relação a totalidade de seus fluxos de caixa estimados, de todas as espécies, ao longo de sua vida útil remanescente.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

- Reconhecimento de variações de valor justo

Como regra geral, variações no valor justo de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

vi. Estimativa de julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes e podem sofrer variação no futuro, acarretando eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.5 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

e) Resultado (lucro/prejuízo) por cota

O resultado (lucro/prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro líquido do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

f) Ações em companhias fechadas

As ações sem cotação em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado são avaliadas pelo seu valor justo, considerando-se o valor da Empresa com base em uma taxa de desconto nominal, na data base de aquisição das ações.

Os valores contábeis dos ativos são revisados a cada data de balanço para avaliar se há indícios de impairment que possam indicar a necessidade de reconhecimento de provisão para perda por redução ao valor recuperável do investimento.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

g) Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com prazo de vencimento superior a 365 dias).

h) Provisões de ativos e passivos contingentes

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações contábeis faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela Administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo.

4. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA NÃO IMOBILIÁRIA

Cotas de fundos de investimentos:

Em 30 de junho de 2024 as aplicações em cotas de fundos de investimentos estão representadas por:

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	30/06/2024			
	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
Singulare Renda Fixa Ref. DI LP FI	28.152.799/0001-50	1.617,757811	550,683688	891
Total			550,683688	891

No período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento em renda fixa geraram um resultado positivo de R\$ 137 e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

5. ATIVOS FINANCEIROS DE NATUREZA IMOBILIÁRIA

Cotas de fundos de investimentos:

Em 30 de junho de 2024 as aplicações em cotas de fundos de investimentos estão representadas por:

Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	30.06.2024			
	CNPJ	Valor unitário (R\$)	Quantidade de cotas	Valor de mercado (R\$)
FII VBI Rendimentos Imobiliários I	29.267.567/0001-00	84,95	1.248	106
Banestes Recebíveis Imobiliários FII	22.219.335/0001-38	67,19	1.512	102
FII de CRI Integral BREI	40.011.251/0001-96	72,38	1.380	100
Galápagos Recebíveis Imobiliários - FII	38.293.897/0001-61	73,97	616	45
JPP Capital Recebíveis Imobiliário FII	30.982.880/0001-00	86,58	1.163	101
CPV Energia FII Responsabilidade Limitada	54.174.907/0001-04	10,35	100.000	1.035
Suno Multiestratégia FII	52.227.760/0001-30	9,70	143.321	1.390
Total			249.240	2.879

No período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, as operações com cotas de fundos de investimento imobiliário geraram um resultado negativo de R\$ 47 e estão registradas em “Resultado de aplicações em cotas de fundos de investimento”.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Ações de companhias fechadas:

a) Composição dos investimentos:

Em 30 de junho de 2024, o Fundo possui investimentos em ações de companhias fechadas, sem cotação em bolsa, no valor de R\$ 6.180, que representa 63,51% do seu patrimônio líquido.

b) Movimentação dos investimentos:

Companhia Investida	Saldo em 20/12/2023 (*)	Aquisições	Resultado nas negociações	Ajuste a valor justo	Saldo em 30/06/2024
PG6 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO	-	6.180	-	-	6.180
Total	-	6.180	-	-	6.180

(*) Data do início das atividades do Fundo

c) Companhias investidas:

PG6 Empreendimento Imobiliário S.A.

A PG6 Empreendimento Imobiliário S.A. (“Companhia”), é uma sociedade por ações 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.

A Companhia tem por objeto social a incorporação imobiliária de um empreendimento imobiliário hoteleiro que será construído sobre imóvel localizado na Avenida Lauro de Gusmão Silveira, em Guarulhos/SP, objeto da matrícula nº 144.042 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Guarulhos/SP (CNAE 4110-7/00), incluindo a aquisição do imóvel sobre o qual será erigido o Empreendimento Imobiliário; a administração, direta ou indireta, do Empreendimento Imobiliário; e a alienação das unidades autônomas do Empreendimento Imobiliário durante ou após a construção da edificação.

Em 21 de fevereiro de 2024 o Fundo se comprometeu, a realizar aportes de recursos na Companhia até o valor de R\$ 6.200, equivalente ao montante subscrito no aumento de capital da Companhia aprovado na Assembleia Geral realizada nesta data, de acordo com o Cronograma de Obras ou as necessidades do Empreendimento.

Em 23 de fevereiro de 2024 o Fundo adquiriu 2.500.000 ações da Companhia pelo montante de R\$ 2.500.

Em 06 de março de 2024 o Fundo adquiriu 2.500.000 ações da Companhia pelo montante de R\$ 2.500.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Em 09 de abril de 2024 o Fundo adquiriu 1.180.000 ações da Companhia pelo montante de R\$ 1.180.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo possui o montante de 6.180.000 ações da Companhia totalizando o investimento de R\$ 6.180.

Em 30 de junho de 2024 o melhor indicativo de valor justo para companhia investida é representado pelo custo de aquisição devido a proximidade com o encerramento do exercício social.

6. INSTRUMENTOS FINANCEIROS DERIVATIVOS

É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

No período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos derivativos.

7. PRINCIPAIS FATORES DE RISCOS

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, 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 desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento:

Riscos Relacionados a Política Governamental: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do Governo Brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Riscos Relacionados a Fatores Macroeconômicos: 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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, parcial ou total, pelos respectivos cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo a instituição responsável pela distribuição das Cotas, os demais cotistas do Fundo, e/ou administrador, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo, (b) a liquidação do Fundo ou, ainda, (c) qualquer dano ou prejuízo aos cotistas resultante de tais eventos.

Risco de Acontecimentos e Percepção de Risco em Outros Países: 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, bem como determinados Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, o que poderá afetar de forma adversa as atividades dos emissores dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros detidos pelo Fundo e, por conseguinte, os resultados do Fundo e a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos de Liquidez: Os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades 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.

Risco Proveniente do Uso de Derivativos: A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Risco Relativo a Novas Emissões de Cotas e Diluição de Participação: No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas, se houver, em eventuais emissões de novas Cotas depende do interesse e da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso seja realizada uma nova emissão de Cotas sem direito de preferência ou o Cotista não tenha interesse e/ou disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação no capital do Fundo e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Relativo à Concentração de Participação: Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco Relativo à Rentabilidade do Fundo: O investimento nas cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do cotista dependerá preponderantemente 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, bem como do aumento do valor patrimonial das cotas, advindo da valorização dos Ativos, 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.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos: A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os Ativos da carteira, de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Desta forma, o Cotista não terá qualquer direito aos Ativos do Fundo, não podendo negociar, tratar ou ter qualquer ingerência sobre tais Ativos.

Risco de Pulverização: Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Riscos do Prazo: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo são aplicações, preponderantemente, de médio e longo prazo, tendo em vista principalmente o desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários, e a sua baixa liquidez. Neste mesmo sentido, os Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo têm seu valor calculado através da apuração de seu valor justo, de modo que o ajuste no valor dos Ativos do Fundo, visando ao cálculo do Patrimônio Líquido, pode causar oscilações negativas no valor das cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido pela quantidade de cotas emitidas até então, o que pode impactar negativamente na negociação das cotas pelo investidor que optar pelo desinvestimento mediante alienação das Cotas.

Riscos Jurídicos: Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados, conforme a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes, bem como em decorrência de eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou leis aplicáveis, poderá haver perdas, parcial ou total, por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

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 Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das cotas do Fundo e entre o Fundo e o representante de cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação, antes do início da distribuição das cotas do Fundo, das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) as instituições intermediárias, para prestação dos serviços de distribuição de cotas do Fundo. Os Ativos Imobiliários serão indicados pelo Consultor Imobiliário ao Administrador do Fundo, onde serão desenvolvidos os empreendimentos imobiliários. Pode haver Ativos Imobiliários que sejam de propriedade direta ou indireta de pessoas ligadas ao Consultor Imobiliário ou ao Administrador, bem como prestadores de serviços no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários que sejam pessoas ligadas. Deste modo, é possível que as situações acima previstas venham a se concretizar e caracterizarão conflito de interesses efetivo ou potencial, o que deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e, em qualquer cenário, pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco em Função da Dispensa de Registro: As Ofertas de Registro Automático, serão consideradas automaticamente registradas perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelas instituições intermediárias contratadas não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal. Assim, os Cotistas não contarão com as proteções regulamentares usualmente concedidas em distribuições públicas de valores mobiliários que sejam objeto de registro perante a CVM, o que poderá acarretar prejuízos para os Cotistas.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Riscos de não Distribuição do Montante Mínimo das Cotas da Primeira Emissão do Fundo:

Caso não sejam subscritas Cotas correspondentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo, a oferta das Cotas da primeira emissão será cancelada e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, o Administrador irá devolver os valores depositados aos subscritores que tiverem integralizado suas Cotas, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da data de integralização, deduzidos os tributos incidentes, se houver. Não há qualquer garantia de que o Fundo terá qualquer rentabilidade ou recursos suficientes para, após o pagamento de despesas pelo Fundo, devolver os valores aportados acrescidos de qualquer rentabilidade. Ainda, não há quaisquer garantias de que os Cotistas terão opções de investimento similares às Cotas do Fundo à época da devolução.

Risco de Distribuição Parcial das Cotas da Primeira Emissão do Fundo:

É permitida a distribuição parcial de Cotas da primeira emissão, desde que sejam subscritas Cotas equivalentes, no mínimo, ao montante mínimo da primeira emissão do Fundo. Ainda, os Cotistas poderão condicionar a sua ordem à colocação da totalidade de Cotas ou a montante mínimo por ele determinado, não inferior ao montante mínimo, o que poderá resultar na desconsideração de suas ordens. Caso não seja realizada a colocação integral das Cotas, o Fundo terá menos recursos para investir em empreendimentos imobiliários, o que poderá resultar na diminuição e/ou dificultar sensivelmente a aquisição de Ativos-Alvo e, consequentemente, impactar negativamente o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas. Além disso, a menor quantidade de Cotas do Fundo registradas para negociação em mercado secundário pode influenciar negativamente a liquidez das Cotas do Fundo.

Risco Relativo à Não Substituição do Administrador:

Durante a vigência do Fundo, o Administrador poderá sofrer intervenção, liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos Associados à Liquidação do Fundo:

Na hipótese da Assembleia Geral de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de Ativos do Fundo aos Cotistas, havendo a possibilidade, ainda, de entrega de tais ativos mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil Brasileiro, o qual será regulado pelas regras estabelecidas neste Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia Geral de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Em qualquer caso, os Cotistas poderão encontrar dificuldades (i) para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo, ou (ii) cobrar os valores devidos pelos Ativos, o que poderá causar prejuízos aos Cotistas.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

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 obrigatoriedade de os Cotistas aportarem capital no Fundo, na forma prevista na Regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser obrigados a aportar e não há como garantir que, após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas. Caso o Cotista deixe de aportar recursos no Fundo, além de restar caracterizada a sua inadimplência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ter sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco Tributário: Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda. Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável em geral sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas, podendo esse imposto ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos e ganhos de capital aos Cotistas. A Lei nº 8.668, conforme alterada pela Lei nº 9.779 estabelece que os fundos de investimento imobiliário devem distribuir, 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. De acordo com a Lei nº 9.779, 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, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – “IRPJ”, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – “CSLL”, Contribuição ao Programa de Integração Social – “Contribuição ao PIS” e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – “COFINS”). Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo, quando distribuídos aos Cotistas, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e parágrafo único, incisos I e II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por fundos de investimento imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (a) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) o cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; e (c) o fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas na alienação ou no resgate das Cotas, inclusive quando da sua extinção sujeitam-se ao imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Não há qualquer garantia de que o Fundo contará com os benefícios fiscais previstos acima para fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando à isenção do imposto de renda retido na fonte decorrente da existência e manutenção de no mínimo 50 (cinquenta)

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Cotistas, uma vez que as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário. Desta forma, o Fundo e os Cotistas poderão sofrer perdas decorrentes (i) não cumprimento das normas legais de enquadramento do Fundo para efeito de aplicação do regime fiscal definido nas Lei 8.668 e Lei 9.779; (ii) do não cumprimento do dispositivo legal que concede benefício fiscal aos Cotistas pessoas físicas; (iii) da criação de novos tributos; (iv) da majoração de alíquotas; (v) da interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos; ou (vi) da revogação de isenções vigentes, que podem vir a sujeitar o Fundo ou seus Cotistas a recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco de Alterações Tributárias e Mudanças na Legislação: As regras tributárias aplicáveis a fundos de investimentos imobiliários podem ser modificadas no contexto de uma reforma tributária e/ou de alterações específicas na legislação em vigor, incluindo, mas não se limitando, para fins de criação de novos tributos, majoração de alíquotas aplicáveis a investimentos em fundos de investimento imobiliários, e/ou revogação da isenção tributária do investimento. Adicionalmente, há risco de as regras tributárias terem, mesmo sem alteração, 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. Alterações nas regras tributárias e/ou na sua interpretação poderão impactar adversamente os negócios do Fundo, a liquidez e a rentabilidade de suas Cotas, e, consequentemente, a dos Cotistas.

Risco de Crédito dos Ativos da Carteira do Fundo: Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores 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 dos Ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

8. CARACTERÍSTICAS DAS COTAS

O patrimônio do Fundo é formado inicialmente pela Classe Única na forma do §3º do artigo 5º da Parte Geral da Resolução CVM 175.

As Cotas serão escriturais e nominais e corresponderão a frações ideais do patrimônio da Classe Única.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

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.

Fica vedada a negociação de fração das Cotas.

9. EMISSÃO, RESGATE E AMORTIZAÇÃO DE COTAS

Emissão

Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento da Classe Única, o Administrador, conforme recomendação do Gestor e do Consultor Especializado 1, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 10.000.000.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões de Cotas em montante superior ao citado acima.

O ato que aprovar a emissão de novas Cotas deverá dispor sobre as características da nova emissão, incluindo as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

No período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, foram emitidas 1.069.426,000000 cotas no montante de R\$ 11.175.

Resgate e Amortização de cotas

A liquidação da Classe Única e o consequente resgate das Cotas serão realizados após a alienação da totalidade dos Ativos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes do patrimônio da Classe Única.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Para o pagamento do resgate será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número das Cotas emitidas pela Classe Única.

No período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024, houve resgate de 59.809,000000 cotas no montante de R\$ 625.

10. COMPOSIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO

Em 30 de junho de 2024 está composto por 1.009.617,000000 cotas, com valor unitário de R\$ 9,638806, totalizando R\$ 9.731.

11. EVOLUÇÃO DO VALOR DA COTA E RENTABILIDADE

O patrimônio líquido médio no exercício, valor da cota e rentabilidade estão apresentadas abaixo:

Data	PL Médio (R\$ mil)	Valor da cota (R\$)	Rentabilidade %
20/12/2023 (*)	-	10,450000	-
30/06/2024	8.896,00	9,638806	(7,76)

(*) Data de início das atividades do Fundo.

A rentabilidade percentual das cotas do Fundo no período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 (apurada considerando-se o resultado do período sobre o valor nominal das cotas integralizadas ao final do período) é negativa de 7,76%.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

12. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO CUSTODIANTE

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, corrigido anualmente pelo IPCA.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

O Gestor receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente a 0,6% (zero vírgula seis 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, corrigido anualmente pelo IPCA.

Os Consultores receberão, individualmente, por seus serviços uma taxa de consultoria equivalente a 0,3% (zero vírgula três 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, corrigido anualmente pelo IPCA.

Além da Taxa de Consultoria, o Gestor e os Consultores farão jus a uma taxa de performance, na proporção de 50% (cinquenta por cento) para o Gestor, 25% (vinte e cinco por cento) para o Consultor Especializado 1 e 25% (vinte e cinco por cento) para o Consultor Especializado 2, a qual será provisionada mensalmente e paga semestralmente, até o último Dia Útil do 2º (segundo) mês do semestre subsequente, diretamente pelo Fundo ao Gestor e aos Consultores, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas.

As datas de apuração da Taxa de Performance corresponderão sempre ao último dia dos meses de junho e dezembro.

No período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 foi debitado o montante de R\$ 69 a título de taxa de administração, R\$ 95 a título de taxa de gestão e R\$ 8 a título de taxa de custódia.

13. CUSTÓDIA DOS TÍTULOS DA CARTEIRA

A custódia dos investimentos em ações sem cotação em bolsa está sob a responsabilidade da Administradora ou de terceiros por ela contratados. As ações de companhias fechadas encontram-se registradas nos livros das respectivas companhias.

As cotas dos fundos de investimento que compõem a carteira do Fundo estão sob a responsabilidade do Administrador dos fundos investidos, ou de terceiros por ele contratados.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

14. PRESTADORES DE SERVIÇOS

Os serviços são prestados:

Custódia:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Controladoria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Administração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Escrituração:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestão:	CPV Capital Gestão de Recursos Ltda.
Tesouraria:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Distribuição das cotas:	Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

15. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

As operações do Fundo são feitas substancialmente por intermédio da Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (Administradora do Fundo). A conta corrente do Fundo é mantida junto a Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. As operações de Compra e Venda Definitivas de Títulos Públicos Federais Realizadas com Partes Relacionadas.

A Classe Única poderá adquirir Ativos, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam Pessoas Ligadas ao Gestor e/ou ao Administrador, desde que aprovado previamente em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista no artigo 31 do Anexo Normativo III.

As transações com partes relacionadas são:

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

	Parte Relacionada	Ativo (Passivo)	Resultado
Taxa de administração	Singulare CTVM	(14)	(69)
Taxa de custódia	Singulare CTVM	(2)	(8)
Taxa de gestão	Singulare Administração Fiduciária Ltda.	(15)	(95)

16. PRINCIPAIS ENCARGOS DEBITADOS AO FUNDO

Os encargos debitados ao fundo e seus percentuais em relação ao patrimônio líquido médio no período, estão apresentados da seguinte maneira:

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Encargos	Período de 20/12/2023 a 30/06/2024	% do PL médio
Despesas com taxa de administração	(69)	(0,78)
Despesas com taxa de gestão	(95)	(1,07)
Despesas com taxa de custódia e auditoria	(15)	(0,17)
Despesas com Taxa de Fiscalização CVM	(1)	(0,01)
Despesas com consultores especializados	(8)	(0,09)
Outras receitas e despesas	(14)	(0,16)
Total:	(202)	(2,28)
Patrimônio líquido - Médio	8.896	

17. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA

Fundo

Os rendimentos e ganhos auferidos com operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitos ao imposto de renda nem ao IOF.

Cotistas

a) Imposto de renda

Conforme as alterações ocorridas na tributação de fundos de investimentos decretadas pela Lei nº 14.754/2023, e demais normativos vigentes, os rendimentos dos cotistas serão tributados conforme abaixo:

Fundo sujeito a regra geral

i) Longo prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 15% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo de 181 a 360 dias; 17,5% em aplicações com prazo de 361 a 720 dias; 15,0% em aplicações com prazo superior a 720 dias.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

ii) Curto prazo

Estes fundos são tributados em dois momentos:

- Tributação periódica: Ocorre nos meses de maio e novembro, em que são tributados à alíquota de 20% dos rendimentos auferidos desde (i) o primeiro aporte ou (ii) desde a última tributação; e
- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que são sujeitas as seguintes alíquotas: 22,5% em aplicações com prazo de até 180 dias; 20,0% em aplicações com prazo acima de 181 dias.

Fundo não sujeito a regra geral

A regra geral não é aplicada para os seguintes fundos:

- Fundo de Investimento em Participações (FIP) enquadrados como entidade de investimento;
- Fundo de Investimento em Índice de Mercado enquadrados como entidade de investimento, com exceção dos ETFs de Renda Fixa;
- Fundo de Investimento em Direitos Creditórios enquadrados como entidade de investimento com carteira composta de, no mínimo, 67% de direitos creditórios; e
- Fundo de investimento que invista, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido nos fundos acima citados.

Nestes casos, os fundos são tributados em apenas um momento:

- Data de distribuição de rendimentos, amortização ou resgate: Em que é sujeita à alíquota de 15%.

As regras tributárias acima descritas não se aplicam aos cotistas sujeitos às regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

b) Imposto sobre operações financeiras – IOF (Decreto nº 6.306/07, de 14 de dezembro de 2007)

Os resgates, quando realizados em prazo inferior a 30 dias, estarão sujeitos à cobrança de IOF. A alíquota do IOF será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, limitado a um percentual do rendimento da operação, decrescente em função do prazo da aplicação. Para os resgates efetuados a partir do trigésimo dia da data da aplicação, não haverá cobrança desse IOF.

Os cotistas isentos, imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do imposto de renda na fonte e ou IOF.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

18. POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS RESULTADOS

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Geral de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe Única, 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.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos Cotistas mensalmente, a critério do Administrador, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos. Observado o disposto no item acima, eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto, após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral de Cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Observada a obrigação estabelecida acima, o Gestor poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos Ativos, dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros da carteira da Classe Única, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o item acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do 10º (décimo) Dia Útil de cada mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe Única, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador, exceto na ocorrência do evento previsto acima.

Os Cotistas poderão deliberar em Assembleia Geral, mediante aprovação da maioria das cotas presentes, o não recebimento da totalidade ou parcela dos rendimentos automaticamente declarados nos termos do art. 10, parágrafo único, da Lei 8.668/93, sendo certo que na referida Assembleia Geral o Administrador deverá detalhar as razões para a retenção dos lucros a serem distribuídos e o percentual desses lucros a serem retidos em relação à base calculada.

Para fins de apuração de resultados, a Classe Única manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

O Gestor, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos Ativos e dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio da Classe Única, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pela Classe Única como Reserva de Contingência. 9.5. Caso as reservas mantidas no patrimônio da Classe Única venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante notificação recebida do Gestor, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia Geral de Cotistas para discussão de soluções alternativas à venda dos Ativos e dos Ativos Imobiliários.

Caso a Assembleia Geral de Cotistas prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos Ativos e dos Ativos Imobiliários, como, por exemplo, a emissão de novas Cotas para o pagamento de despesas, os Ativos, os Ativos Imobiliários e/ou os Ativos Financeiros deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese de o montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos da Classe Única não ser suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os Cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, para aportar capital na Classe Única, para que as obrigações pecuniárias da Classe Única sejam adimplidas.

Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	Período de 20/12/2023 a 30/06/2024
(+) Dividendos e juros de capital próprio	76
(+) Receitas com aplicações em cotas de fundos de investimento	137
(=) Total das Receitas	213
Despesas - Regime de Caixa no Período	
(-) Despesas com taxa de administração	(55)
(-) Despesas com taxa de gestão	(80)
(-) Despesas com taxa de custódia e auditoria	(6)
(-) Despesas com taxa de fiscalização CVM	(1)
(-) Despesas com consultores especializados	(8)
(-) Outras despesas	(14)
(=) Total das despesas	(164)
Base para a distribuição	49
Mínimo a Distribuir (95%)	47

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante os períodos de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2023, bem como, de 1º de janeiro de 2024 a 30 de junho de 2024, não houve distribuição de rendimentos.

Em 30 de junho de 2024 o Fundo apurou o montante de R\$ 22 a distribuir. O provisionamento e liquidação deste montante ocorreu após o encerramento do exercício social.

19. DEMONSTRATIVO AO VALOR JUSTO

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 30 de junho de 2024:

Ativos	Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de renda fixa	891	-	-	891
Cotas de fundo imobiliário	2.879		-	2.879
Ações/cotas de companhias fechadas	-		6.180	6.180
Total do Ativo	3.770	-	6.180	9.950

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Durante o período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024 não ocorreram reclassificações entre os níveis 1, 2 e 3.

20. DEMANDAS JUDICIAIS

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos Cotistas, quer desses contra a administração do Fundo.

21. PRESTAÇÃO DE OUTROS SERVIÇOS E POLÍTICA DE INDEPENDÊNCIA DO AUDITOR

A Administração, no período, não contratou nem teve serviços prestados pela Confiance Auditores Independentes relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa em patamares superiores a 5% do total dos custos de auditoria externa referentes a estes fundos. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

22. DIVULGAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

O Administrador publicará as informações especificadas abaixo, na periodicidade respectivamente indicada, em sua página na rede mundial de computadores (<https://www.singulare.com.br/>) e as manterá disponíveis aos Cotistas em sua sede, no endereço indicado no Regulamento.

O Administrador prestará aos Cotistas as seguintes informações periódicas sobre a Classe Única:

- a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I do Anexo Normativo III;
- b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J do Anexo Normativo III;
- c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem: (a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e; (b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III;
- d) anualmente, tão logo receba, o relatório do representante de Cotistas;
- e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas ordinária;
- f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas Ordinária.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento do Fundo, em sua versão vigente e atualizada.

O Administrador deve reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K do Anexo Normativo III atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe Única:

- a) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleias gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral de Cotistas extraordinária;
- c) fatos relevantes;
- d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe Única, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III, com exceção das informações mencionadas no item II.7 do Suplemento H do Anexo Normativo III quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia de investimentos;
- e) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral de Cotistas extraordinária; e
- f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso IV do artigo 36 do Anexo Normativo III.

O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 10.1, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os Cotistas e a CVM, inclusive para o envio de informações e documentos previstos neste Capítulo, bem como para a convocação de Assembleia Geral de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do Cotista, cabendo ao Administrador a responsabilidade da guarda da referida autorização.

O Administrador deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Resolução CVM 175, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

Todos os documentos e informações exigidas pela Resolução CVM 175, assim como as comunicações ocorridas entre os Cotistas e o Administrador quando da Assembleia Geral de Cotistas, devem ser mantidos pelo prestador de serviço responsável pelos documentos e informações, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos ou por prazo superior por determinação expressa da CVM ou da entidade administradora de mercado organizado no qual as Cotas estejam admitidas à negociação.

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta neste Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio eletrônico ou de correspondência física.

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.

Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da Classe Única, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

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.

O tratamento tributário da Classe Única e/ou 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.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

23. ALTERAÇÕES EM ASSEMBLÉIAS

Em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas realizada em 16 de maio de 2024 foi aprovado:

- a) aquisição, venda ou aluguel, pelo Fundo, de cotas de determinados fundos de investimento imobiliários permitidos pela política de investimento, administrados pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ/MF”) sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 (“Administrador”), e/ou geridos pela CPV Capital Gestão de Recursos Ltda., sociedade empresária de responsabilidade limitada inscrita no CNPJ/MF 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 CVM nº 20.303 (“Gestor”), inclusive quando a contraparte da transação for o Administrador e/ou o Gestor, e/ou partes a eles ligadas (“FIIs Transacionados”).
- b) aprovar a ratificação da aquisição das cotas emitidas pelo CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“RENV11”), fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado de natureza especial, com prazo indeterminado, constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, e da RCVM 175, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 54.174.907/0001-04, com liquidação em 30 de abril de 2024, efetuado diretamente pela Gestora conforme item 4.3.5 do Regulamento, declarando, para todos os fins, que (i) foram previamente informados e consultados pela Gestora acerca da compra de RENV11, tendo sempre manifestado concordância, sem ressalvas, acerca da operação; (ii) estavam e estão cientes de que a Gestora presta os serviços de gestão de carteira de ativos tanto para o Fundo como para o CPV Energia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, possuindo total ciência de que a compra de RENV11 caracteriza hipótese de conflito de interesses nos termos da RCVM 175 e do Regulamento; e (iii) aprovaram, sem quaisquer ressalvas, a compra de RENV11, ressaltando que foram prévia e amplamente informados a respeito de tal operação pela Gestora, tendo sanado todas as suas dúvidas nesse sentido.

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(CNPJ nº 52.966.340/0001-75)

(Administrado pela Singulare Corretora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. – CNPJ nº 62.285.390/0001-40)

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Período de 20 de dezembro de 2023 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2024

(Valores expressos em milhares de reais, exceto valor unitário das cotas)

24. OUTROS ASSUNTOS

Resolução CVM nº 175

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 555/2014. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Lei nº 14.754

Em 13 de dezembro de 2023 foi sancionada a lei Lei nº 14.754, esta Lei dispõe sobre a tributação de aplicações em fundos de investimento no País e da renda auferida por pessoas físicas residentes no País em aplicações financeiras, entidades controladas e trusts no exterior, e altera as Leis nºs 11.033, de 21 de dezembro de 2004, 8.668, de 25 de junho de 1993, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil); revoga dispositivos das Leis nºs 4.728, de 14 de julho de 1965, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, 9.532, de 10 de dezembro de 1997, 10.426, de 24 de abril de 2002, 10.892, de 13 de julho de 2004, e 11.033, de 21 de dezembro de 2004, do Decreto-Lei nº 2.287, de 23 de julho de 1986, e das Medidas Provisórias nºs 2.189-49, de 23 de agosto de 2001, e 2.158-35, de 24 de agosto de 2001; e dá outras providências.

A Singulare CTVM, na qualidade de administradora de Fundos de Investimentos, está avaliando as adequações regulatórias e adotando as medidas necessárias ao cumprimento da nova resolução.

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Até a data de autorização para emissão dessas demonstrações contábeis, não ocorreram eventos que pudessem alterar de forma significativa a situação patrimonial, econômica e financeira nas demonstrações contábeis apresentadas.

São Paulo, 30 de setembro de 2024.

Robson Roble
Contador CRC-1SP250475/O-0

Daniel Doll Lemos
Diretor responsável

* * *