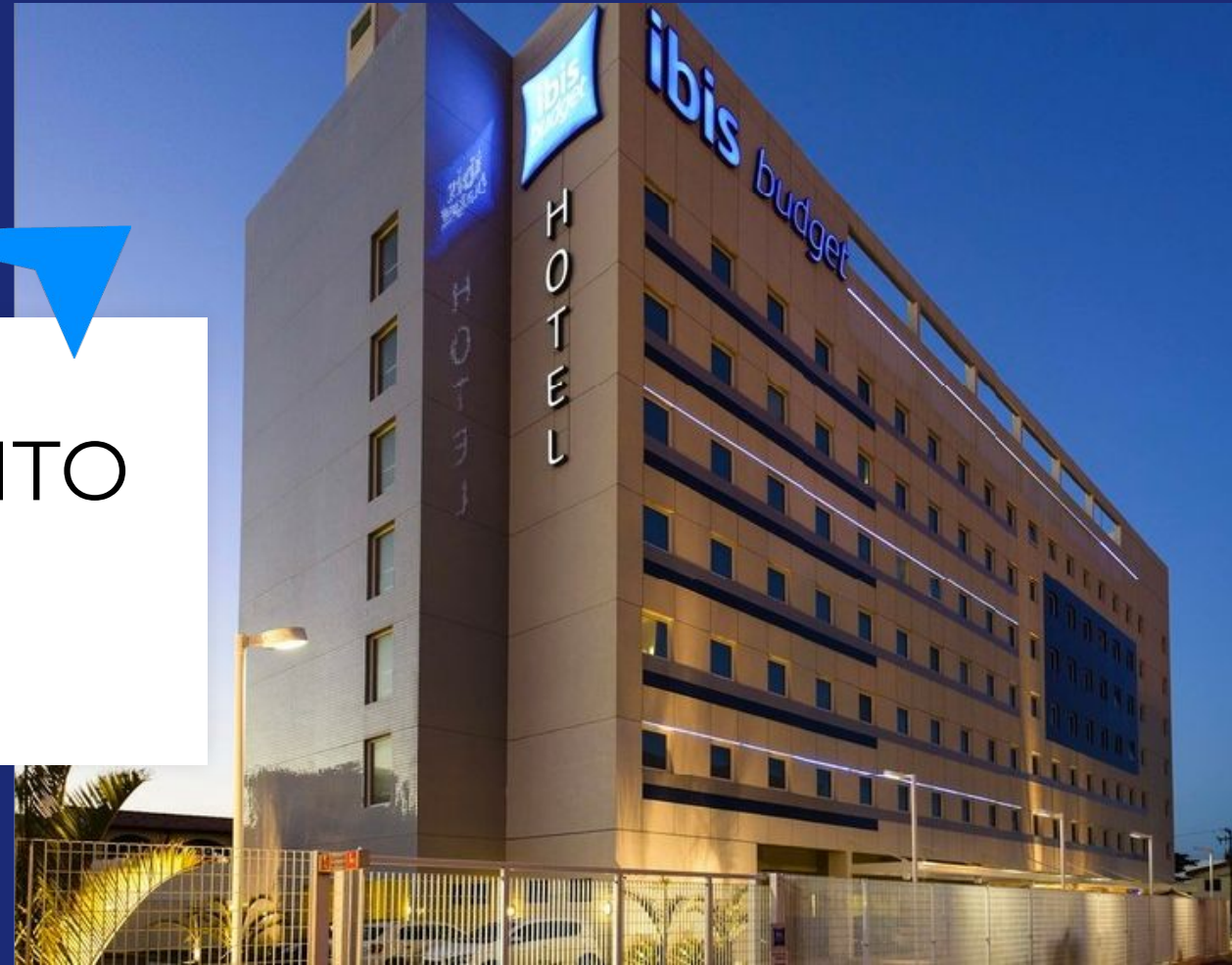


ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO – **FII**



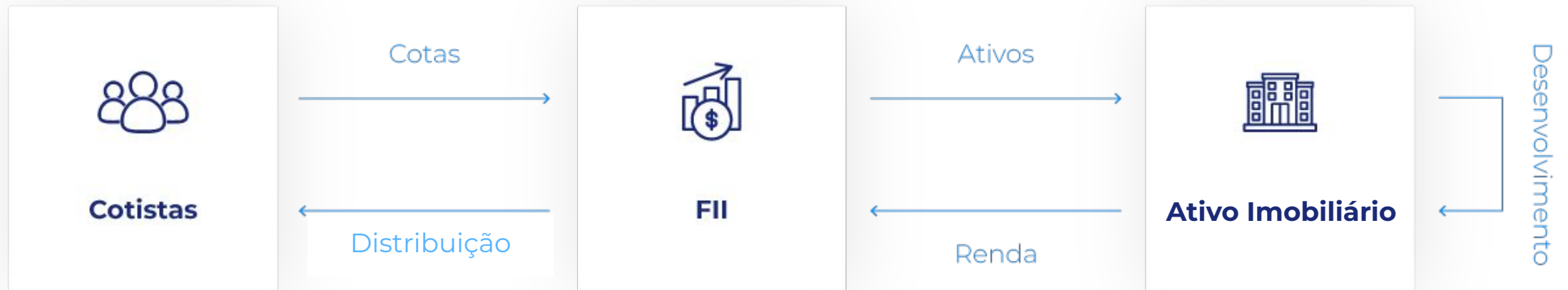
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

TESE DE **INVESTIMENTO**



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

TESE DE INVESTIMENTO

Investimentos oportunistas em ativos reais:

desenvolvimento próximo a conclusão de obra e *distressed assets*, com retorno alvo de IPCA+12% líquido

ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO



Onda
Desenvolvimento
Imobiliário

R\$ 10 - R\$ 35 milhões

Empreendimento hoteleiro “IBIS Budget”, em desenvolvimento na região do aeroporto de Guarulhos.

R\$ 35 - R\$ 70 milhões

Desenvolvimento em estágio avançado / hospedagem

FILs de CRI e CRIs de mercado para alocação de caixa

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

DISTRIBUIÇÃO DE **DIVIDENDOS** ESPERADA



Distribuição de dividendo esperada, excedendo o IPCA



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

EQUIPE



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO



Coordenador Líder

Guide®

Gestor

CPV | Asset

Administrador Fiduciário

 **singulare**

Consultores

itaim^{SA}
Finance - M&A
 **ONDA**
INVEST

Assessor Legal

 **BMA**
ADVOGADOS

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ESTRUTURA EQUIPE



Proponente do Projeto

Consultor Técnico

Integração ESG



Consultor Técnico



Gestor Responsável

Acompanhamento
de Obra

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

EQUIPE



Fernando Ring
Erica Hirose
Tom Farkas



Eduardo Palma



Lucas Fleury
Luiz Curado
Wesley Kubagawa

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PRIMEIRO ATIVO
**PROJETO IBIS
GUARULHOS**



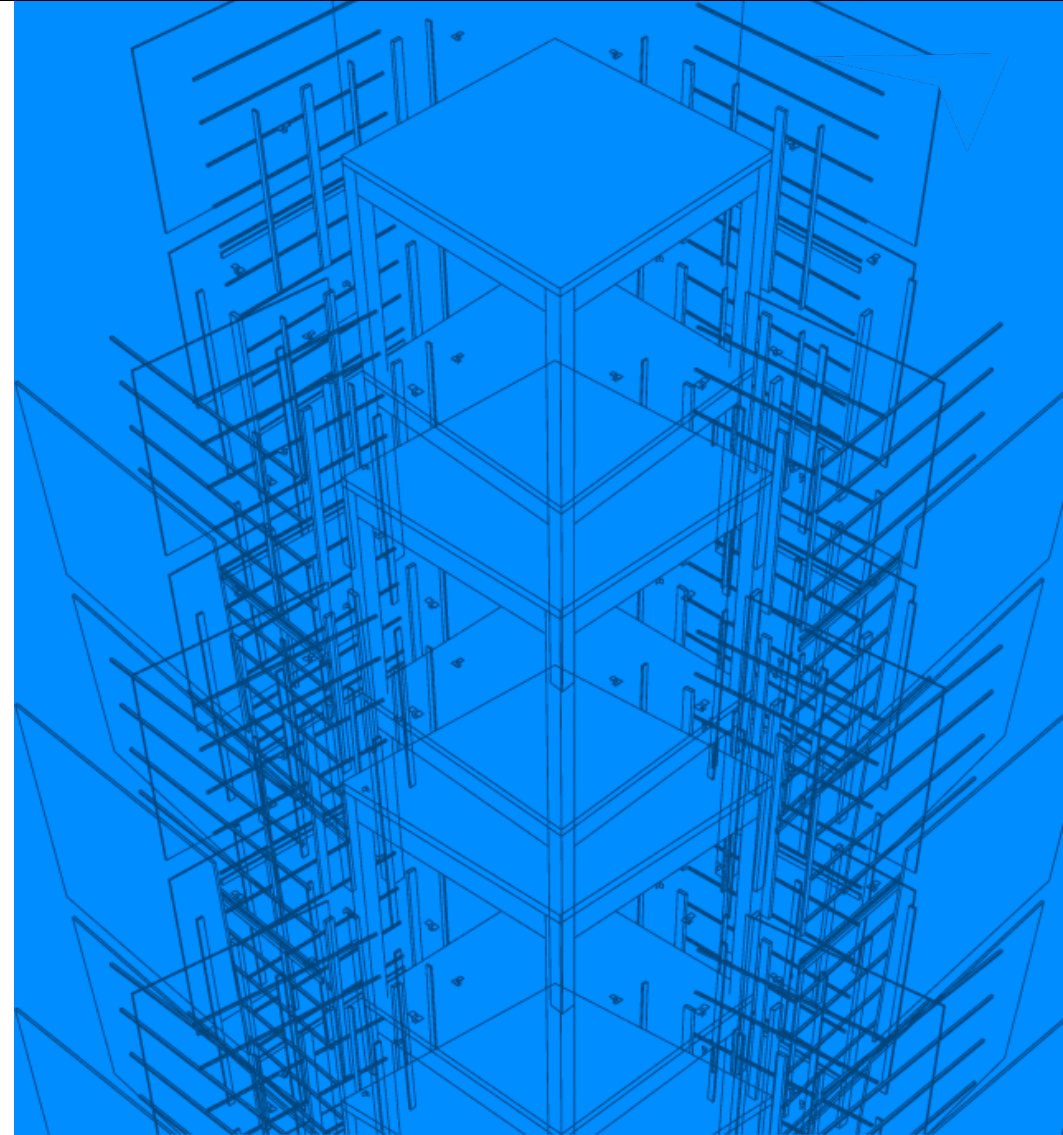
LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

ATIVOS DE HOTELARIA

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

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

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



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

SETOR HOTELEIRO EM SÃO PAULO

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

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



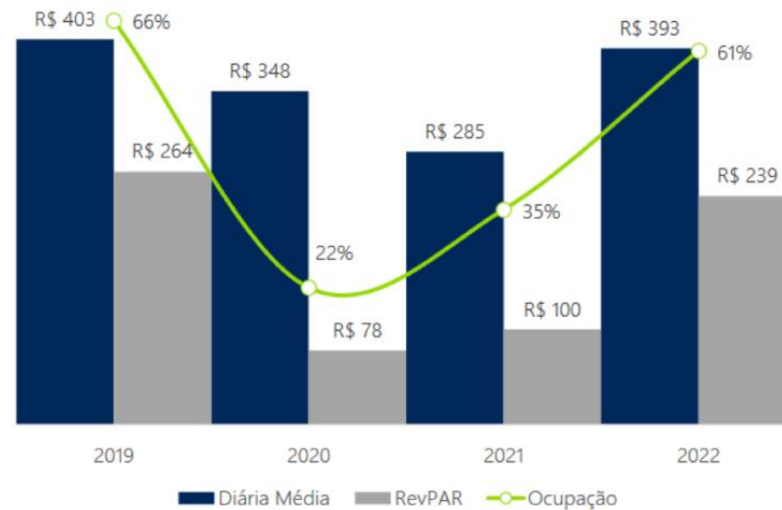
Panorama da Hotelaria Brasileira 2023
<https://fohb.com.br/wp-content/uploads/2023/04/1680542364261Panorama202023.03.pdf>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

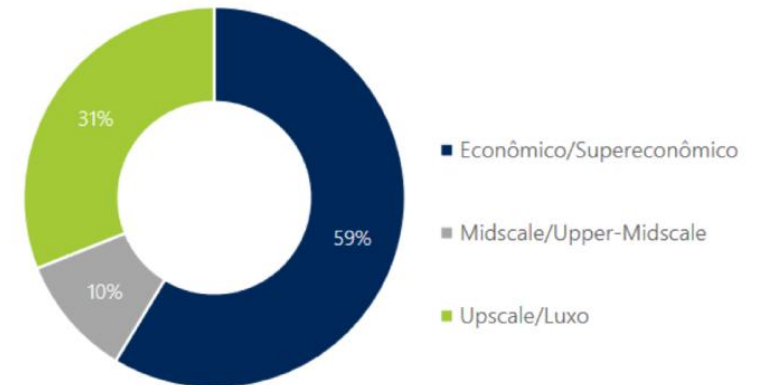
SETOR HOTELEIRO EM SÃO PAULO

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

Histórico de desempenho (valores atualizados para janeiro de 2023)



Nova oferta por segmento (em UHs)



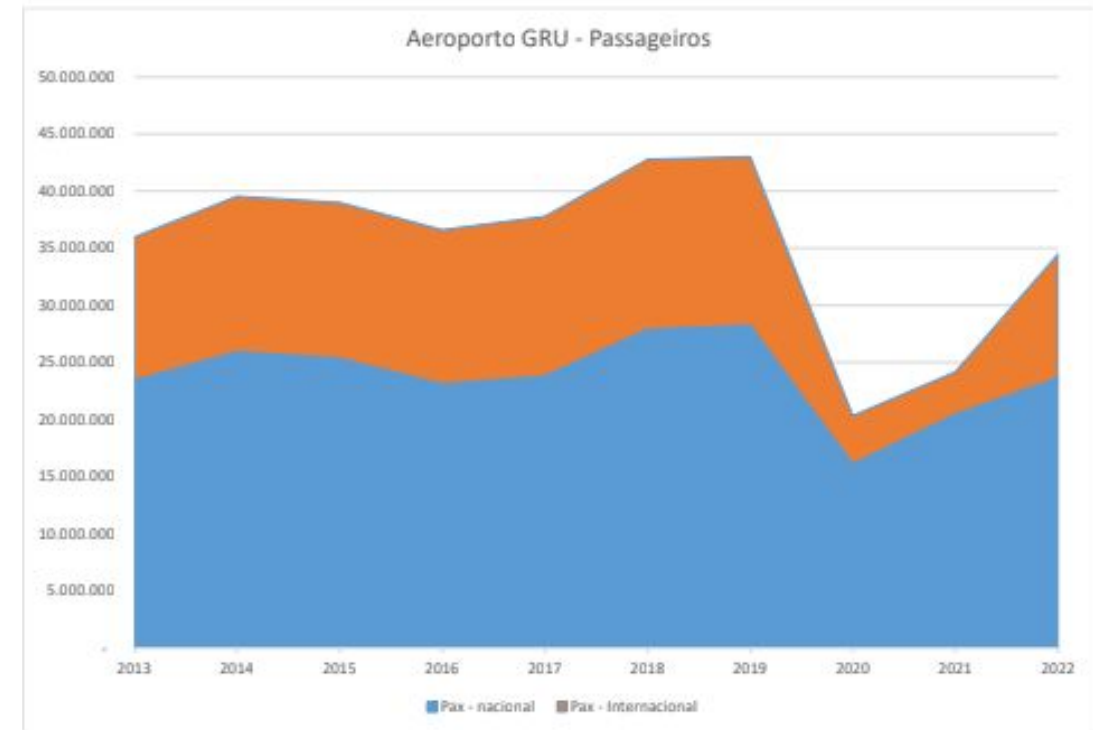
Panorama da Hotelaria Brasileira 2023
<https://fohb.com.br/wp-content/uploads/2023/04/168054236426IPanorama2023.03.pdf>

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

AEROPORTO INTERNACIONAL DE GUARULHOS

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

Com as consecutivas altas e a perspectiva de uma forte demanda por viagens aéreas no último trimestre, o aeroporto de Guarulhos deve se aproximar dos 43 milhões de passageiros transportados no último ano antes da crise sanitária.



Fonte: Estudo da Co-hotel

MERCADO HOTELEIRO NA REGIÃO DO AEROPORTO DE GUARULHOS

- Mercado hoteleiro na região já apresenta resultados expressivos, mesmo com a retomada parcial do aeroporto
- Não existe nenhum outro hotel no segmento do Ibis Budget na região

2022	Quartos		Ocupação		Diária		Receita
Hotel	Dia	Ano	%	RN	Média	Revpar	
Sleep Inn	200	73.000	73,87%	53.927	R\$ 290,26	R\$ 214,42	R\$ 15.652.300
Hampton	160	58.400	86,82%	50.706	R\$ 317,68	R\$ 275,81	R\$ 16.107.291
Comfort	200	73.000	54,96%	40.120	R\$ 323,34	R\$ 177,71	R\$ 12.972.659
Pullman	385	117.040	72,91%	85.337	R\$ 395,26	R\$ 288,18	R\$ 33.729.063
Marriott	316	115.340	69,75%	80.448	R\$ 483,51	R\$ 337,25	R\$ 38.898.210
Tryp	80	29.200	74,75%	21.826	R\$ 608,84	R\$ 455,11	R\$ 13.289.151
Mercado	1.341	465.980	71,33%	332.364	R\$ 393,09	R\$ 280,39	R\$ 130.656.643

Fonte: Estudo da Co-hotel

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MERCADO HOTELEIRO NA REGIÃO DO AEROPORTO DE GUARULHOS



Acum Jul 2023	Quartos		Ocupação		Diária		Receita
Hotel	Dia	Acum Jul23	%	RN	Média	Revpar	
Sleep Inn	200	42.400	68,62%	29.095	R\$ 332,05	R\$ 227,85	R\$ 9.660.955
Hampton	160	33.920	83,41%	28.293	R\$ 369,90	R\$ 308,53	R\$ 10.465.459
Comfort	200	42.400	65,38%	27.721	R\$ 350,78	R\$ 229,34	R\$ 9.724.014
Pullman	385	16.960	67,63%	11.470	R\$ 668,14	R\$ 451,86	R\$ 7.663.598
Marriott	316	66.992	71,38%	47.822	R\$ 549,56	R\$ 392,28	R\$ 26.279.349
Tryp	80	81.620	75,72%	61.803	R\$ 486,03	R\$ 368,02	R\$ 30.037.949
Mercado	1.341	284.292	72,53%	206.203	R\$ 455,05	R\$ 330,05	R\$ 93.829.939

Hotel	Receita Acum Jul 2022	Receita Acum Jul 2023	%
Sleep Inn	R\$ 8.336.567	R\$ 9.660.955	15,9%
Hampton	R\$ 8.589.890	R\$ 10.465.459	21,8%
Comfort	R\$ 6.542.075	R\$ 9.724.014	48,6%
Pullman	R\$ 6.566.872	R\$ 7.663.598	16,7%
Marriott	R\$ 19.034.095	R\$ 26.279.349	38,1%
Tryp	R\$ 21.812.549	R\$ 30.037.949	37,7%
Mercado	R\$ 70.882.048	R\$ 93.829.939	32,4%

Fonte: Estudo da Co-hotel

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



EMPREENDIMENTO



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



EMPREENDIMENTO

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

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

Previsão de conclusão em outubro de 2024



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

OPERADOR e CONSTRUTOR PROJETO



33 anos

2.600 colaboradores diretos (hotéis + matriz)

77 hotéis em operação

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

13 estados e 47 cidades (abrangência nacional)

Administradora hoteleira e desenvolvedora imobiliária

Criadora do fundo imobiliário XP hotéis - XPHT11/12



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

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

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

DIFERENCIAIS DO ATIVO

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



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

IBIS BUDGET

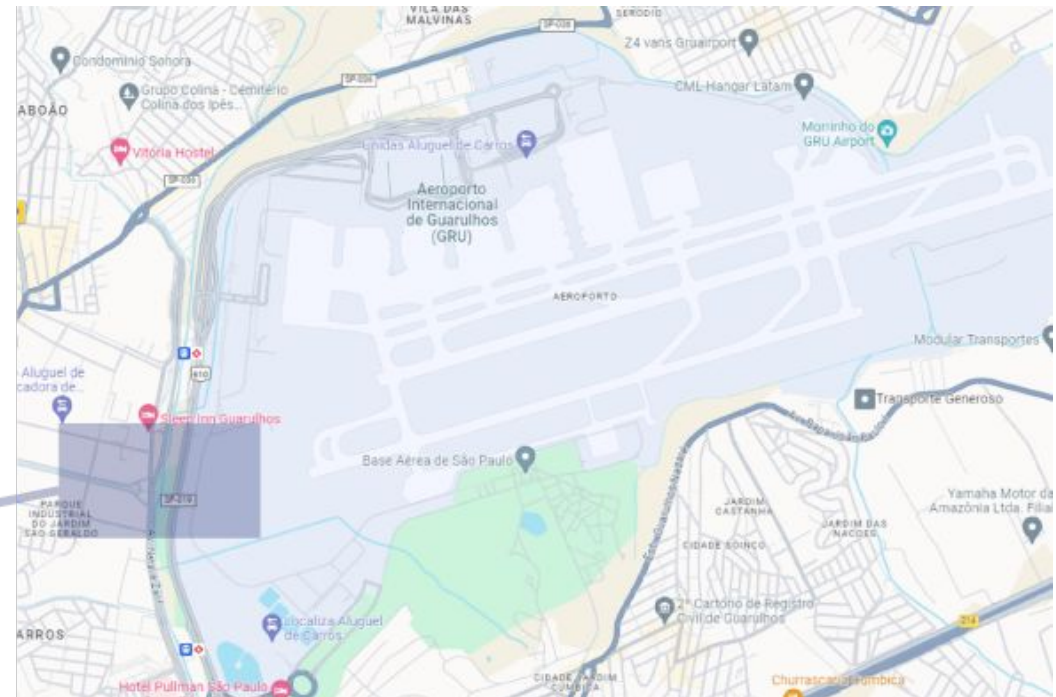
A categoria Budget, mesma do empreendimento em desenvolvimento, é a mais econômica da marca Ibis.

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

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



LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

LOCALIZAÇÃO ESTRATÉGICA



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

IBIS BUDGET GRU AIRPORT



Vista Fachada



Vista Apartamento

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

IBIS BUDGET GRU AIRPORT



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

APARTAMENTO MODELO



Fotos: Agosto/2023



Quarto Casal

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PIPELINE INDICATIVO DE ATIVOS DO FUNDO

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

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

CRONOGRAMA DA OFERTA

Eventos	Data Prevista
- Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM - Divulgação do Anúncio de Início, da Lâmina e do Prospecto da Oferta	01/12/2023
Início do Período de Subscrição (1º Período)	05/12/2023
Encerramento do Período de Subscrição (1º Período)	13/12/2023
- Procedimento de Alocação (1º Período) - Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (1º Período)	14/12/2023
- Data de Liquidação (1º Período) - Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta - Disponibilização da nova versão do Prospecto Definitivo	20/12/2023
Início do Período de Subscrição (2º Período)	21/12/2023
- Divulgação do Comunicado ao Mercado de Modificação da Oferta - Disponibilização desta nova versão do Prospecto Definitivo	22/12/2023
Início do Período de Desistência	26/12/2023
Encerramento do Período de Desistência	02/01/2024
Encerramento do Período de Subscrição (2º Período)	24/01/2024
- Procedimento de Alocação (2º Período) - Envio à B3 de Comunicado de Resultado da Alocação (2º Período)	25/01/2024
Data de Liquidação (2º Período)	31/01/2024
Data Estimada para Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/02/2024

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

INFORMAÇÕES GERAIS

Informações Gerais	
Foco de Investimento	Desenvolvimento Imobiliário
Tamanho da Oferta	R\$ 56.000.000
Lote Adicional	R\$ 14.000.000
Taxa de gestão	0,6% a.a. (CPV)
Taxa de consultoria	0,3% a.a. (Onda Invest) + 0,3% a.a. (Itaim SA)
Administração	R\$ 240 mil ao ano*
Taxa de Performance	20% sobre o retorno excedente a IPCA + 8% a.a.
Retorno Alvo	IPCA + 12% a.a. (líq. de taxas)
Lock-up	Até 12 meses
Valor da Cota	R\$ 10,45
Investimento Mínimo	R\$ 5.225,00

* ou 0,15% a.a., o que for superior.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

FLUXO DE CAIXA ESPERADO & CONCLUSÃO

		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Fluxo dos Ativos	R\$	0,25	R\$ 1,06	R\$ 1,17	R\$ 1,22	R\$ 1,26	R\$ 1,29	R\$ 1,32	R\$ 1,35	R\$ 1,39	R\$ 1,43	R\$ 1,47
(-) Despesas do Fundo	R\$	0,16	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17	R\$ 0,17
(=) Distribuição Esperada	R\$	0,45	R\$ 0,87	R\$ 0,99	R\$ 1,05	R\$ 1,09	R\$ 1,12	R\$ 1,15	R\$ 1,18	R\$ 1,22	R\$ 1,26	R\$ 1,31
Distribuição Esperada		4,3%	8,3%	9,5%	10,0%	10,4%	10,7%	11,0%	11,3%	11,7%	12,1%	12,5%
Cota emissão	R\$	10,45										
TIR		12,9%										

Conclusão

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

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

PARTICIPANTES

COORDENADOR LÍDER: Guide Investimentos

GESTOR: CPV Capital Gestão de Recursos LTDA

ADMINISTRADOR: Singulare

CONSULTOR ESPECIALIZADO 1: Onda Invest

CONSULTOR ESPECIALIZADO 2: Itaim SA

JURÍDICO OFERTA: BMA

DESENVOLVEDOR E CONSTRUTOR: Paes & Gregori

DESENVOLVEDOR E OPERADOR: Atrio Hotéis

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

DISCLAIMER



LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

DISCLAIMER



O investimento nas cotas e na presente oferta é um investimento de risco.

Qualquer rentabilidade estimada prevista nos documentos da Oferta não representará e nem deverá ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa ou garantia de rentabilidade garantida aos Investidores.

As premissas e projeções neste Material Publicitário não representam e nem devem ser consideradas, a qualquer momento ou sob qualquer hipótese, promessa ou garantia de rentabilidade futura ou de isenção de riscos aos cotistas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento no Fundo. As informações presentes neste Material Publicitário são baseadas em simulações e os resultados poderão ser significativamente diferentes.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



As informações contidas neste documento, apresentadas verbalmente e/ou por quaisquer outros meios foram preparadas exclusivamente pela CPV ASSET, apenas para fins informativos.

A veracidade de informações obtidas ou derivadas de terceiros não é assegurada pela CPV ASSET e está sujeita a alterações, conclusões, revisões e verificações sem aviso prévio.

Esta apresentação contém estimativas, projeções e declarações que estão sujeitas a riscos e incertezas, que muitas estão além do controle da CPV ASSET, já que se referem a eventos futuros.

Este documento não constitui qualquer oferta ou solicitação para adquirir ou subscrever quaisquer valores mobiliários, nem poderá servir de incentivo para entrar em contrato ou compromisso de qualquer espécie.

Nenhuma garantia pode ser dada para qualquer propósito sobre as informações, opiniões ou precisões contidas neste documento.

Nenhum compromisso, representação ou garantia, expressa ou implícita, é feita ou dada por ou em nome da CPV ASSET ou qualquer de seus diretores, sócios, empregados, agentes ou consultores ou qualquer outra pessoa quanto à exatidão ou integridade das informações ou opiniões contidas aqui e nenhuma responsabilidade é aceita por qualquer um deles para quaisquer informações ou opiniões ou por quaisquer erros, omissões, distorções, negligência ou para qualquer outra forma de comunicação escrita ou verbal. Não obstante o acima exposto, nada neste parágrafo deverá excluir a responsabilidade por qualquer representação, informação ou qualquer outra garantia feita de forma fraudulenta ou como resultado de uma conduta dolosa. Recomenda-se a consulta com assessores legais, regulatórios, tributários, financeiros e contábeis, na medida em que for necessário, sobre qualquer decisão sobre um potencial investimento, sendo a decisão tomada com base em seu próprio julgamento e no aconselhamento de seus assessores e não sob o ponto de vista deste material. Este documento e seu conteúdo são confidenciais e é proibida sua reprodução, redistribuição ou transmissão, direta ou indiretamente, a qualquer outra pessoa ou publicada, no todo ou em parte, para qualquer finalidade, sem a prévia autorização escrita da CPV ASSET.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA,
EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**