

Aos

Senhores Cotistas do ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, CNPJ/MF nº 52.966.340/0001-75

Ref.: Proposta da Administradora acerca das matérias a serem submetidas à Consulta Formal da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário, convocada para o dia 11 de novembro de 2025.

Prezados Senhores,

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rebouças, 2.942, 7º ao 12º andar, Parte I, Pinheiros, CEP 05.402-500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 62.285.390/0001-40, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários conforme Ato Declaratório CVM nº 1.498, de 28 de agosto de 1990 ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 52.966.340/0001-75 ("Fundo"), vem, por meio desta, apresentar aos cotistas do Fundo proposta da Administradora referente às matérias descritas no edital de convocação datado de 11 de novembro de 2025 para a Assembleia Geral Extraordinária a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de voto a distância, conforme facultado pelo Artigo 76, § 5º, da Parte Geral da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("RCVM 175") e pelo item 13.9. do regulamento do Fundo ("Regulamento"), utilizando-se da plataforma **CERTDOX** para Voto à Distância, cuja formalização da apuração dos votos e das procurações encaminhadas, impreterivelmente até às **23:59 horas de 26 de novembro de 2025**, e cuja divulgação ocorrerá até às **18:00 horas de 27 de novembro de 2025**, qual seja:

- 1)** a aprovação da nova versão do regulamento do Fundo, conforme minuta disposta no **Anexo I** a esta Consulta Formal, de forma a refletir o quanto segue:
 - (i)** a alteração da denominação do Fundo, que passará a ser identificado como **"Onda Invest Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada"** e,

consequentemente, da Classe, que passará a ser identificada como “Classe Única do Onda Invest Multiestratégia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada;

- (ii) a alteração da classificação ANBIMA do Fundo e da Classe, que passará a ser FII Multiestratégia Gestão Ativa – Segmento Multicategoria;
- (iii) a permissão para que a Classe adquira e recompre, para fins de cancelamento, cotas de sua própria emissão, observado o disposto na Resolução CVM 175 e na Decisão do Colegiado da CVM proferida em 20 de maio de 2025 no âmbito da Consulta Sobre a Possibilidade de Recompra das Próprias Cotas por FII ou por FIAGRO no âmbito dos Processos 19957.000368/2025-63 e 19957.001945/2025-34;
- (iv) tendo em vista que as Cotas da Primeira Emissão foram admitidas à negociação em mercado de bolsa em 01 de dezembro de 2023, a exclusão da Cláusula 6.6.1 do Regulamento;
- (v) a alteração da política de investimento de forma a incluir a permissão para que a Classe aplique recursos do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento nas cadeias produtivas do agronegócio (FIAGRO) cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (vi) a atualização da Cláusula 10.12 do Regulamento para compatibilizar com a legislação aplicável;
- (vii) alteração da Taxa de Performance, a qual passará a ser equivalente a 20% (vinte por cento) do retorno de rendimentos auferidos pelo Fundo que excedam 100% (cem por cento) da variação do IPCA, acrescido do percentual de 8,00% (oito inteiros por cento) ao ano, e calculada conforme descrito a seguir:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(\text{Resultados}) - (\text{IPCA} + 8\%)]$$

Onde:

VT Performance: valor da Taxa de Performance devida, apurada na data de apuração de performance;

IPCA: variação mensal do IPCA referente ao mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Resultados: $\text{Resultados} = \{[(\text{Valor da Cota}) + (\text{Rendimentos Corrigidos})] / (\text{VC Base})\} - 1$

Onde:

Valor da Cota: Valor da cota contábil de fechamento do último Dia Útil da Data de Apuração da Performance;

Rendimentos Corrigidos: Corresponde ao somatório dos valores declarados aos Cotistas do Fundo, a título de rendimentos até a data de pagamento da Taxa de Performance em questão corrigidos pelo IPCA; e

VC Base: Valor inicial da cota do fundo, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, ou o valor da cota contábil, deduzidos os custos de oferta em cada emissão, utilizada na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, somado aos resultados pagos corrigidos pelo IPCA até a última cobrança da Taxa de Performance, para os períodos de apuração subsequentes.

- 2) alienação, pelo Fundo, de Ativos-Alvo que integrem a sua carteira para fundos de investimento imobiliário ou por veículos de investimento geridos e/ou administrados pela Administradora e pelo Gestor, ou pessoas a elas ligadas, ou cujo consultor imobiliário seja o Consultor Imobiliário ou pessoas a ele ligadas, tendo em vista que tal aquisição configura potencial conflito de interesse, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- 3) a aprovação da realização da 2ª (segunda) emissão de cotas do Fundo ("Segunda Emissão"), no volume de, inicialmente, até R\$ 91.000.107,00 (noventa e um milhões, cento e sete reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido no **Anexo I**), correspondentes a, inicialmente, até 7.520.670 (sete milhões, quinhentas e vinte mil, seiscentas e setenta) novas cotas ("Novas Cotas"), podendo referido montante ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido no **Anexo I**), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, a serem integralizadas à vista, em moeda corrente nacional e/ou mediante a contribuição de cotas de emissão do GGR Covepi Renda Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 26.614.291/0001-00 ("GGRC11") ou de certificados de recebíveis imobiliários que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado, de titularidade dos Investidores ("CRI"), sendo dispensada a apresentação de laudo de avaliação e informações adicionais no âmbito da Segunda Emissão, desde que aprovados em Assembleia Geral de Cotistas, observado que, para fins da integralização mediante a contribuição de cotas do GGRC11, será considerado o preço de fechamento de mercado de referidos ativos do 2º (segundo) Dia Útil anterior à data de liquidação da Oferta, e para fins da integralização mediante a contribuição de CRI, será considerado o preço de subscrição do CRI, acrescido da remuneração aplicável, calculada *pro rata temporis*, e atualizado monetariamente, conforme aplicável, nos termos dos documentos da respectiva emissão dos CRI, desde a respectiva data de integralização até a data da integralização das Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual será objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), observadas as principais características indicadas no Suplemento constante no **Anexo I** ao presente instrumento, e demais termos e condições constantes dos documentos da Oferta;

- 4) a renúncia, pelos Cotistas, ao direito de preferência de subscrição e integralização das Novas Cotas;
- 5) Aprovar a contratação da **Max Capital Markets Ltda.**, coordenador de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, devidamente autorizada pela CVM - Comissão de Valores Mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 21.391 de 31 de outubro de 2023, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.401, conjunto 601 Bloco Torre Taruma C2, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ sob o nº 50.290.187/0001-83, para intermediar a Oferta, na qualidade de instituição distribuidora líder da Oferta (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, observados os termos da Resolução CVM 160e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta; e
- 6) autorizar o Administrador a tomar todas as providências necessárias para implementar as deliberações aprovadas nesta assembleia.

Informações Gerais

1. Disponibilização de Documentos: Os documentos relativos a esta consulta estarão disponíveis para apreciação dos cotistas no site da Administradora, para acessar os documentos, acesse: <https://qitech.com.br/>, neste site, clique em “Administração de Fundos”, depois selecione a opção “Veja os fundos administrados pela QI DTVM”. Em seguida, digite o nome do fundo “ONDA INVEST MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clique em “Buscar” e localize a opção desejada).
2. Quem poderá participar da Assembleia: Somente poderão votar na Assembleia ora convocada os cotistas que, na presente data, sejam titulares de cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas de emissão do Fundo, por si, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano, sendo certo que serão aceitas procurações outorgadas por meio de plataformas digitais das corretoras vinculadas à oferta pública de distribuição primária de cotas da segunda emissão do Fundo, com a devida comprovação de poderes¹. Adicionalmente, conforme previsto no Regulamento, as seguintes pessoas não podem votar na Assembleia: (i) o Administrador ou o Gestor;

¹ 1 No caso de Pessoa Jurídica: (i) cópia do último contrato ou estatuto social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). No caso de Fundos de Investimento: (i) cópia do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social de seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração); e (ii) documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is)

(ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

3. Como participar da Assembleia: Em até 2 (dois) dias uteis desta data, será encaminhado um e-mail para cada Cotista, conforme e-mail previamente cadastrado, com o link de acesso à plataforma Certdox, por meio da qual será possível anexar documentos e votar na matéria da Ordem do Dia. O voto para o item da ordem do dia objeto de deliberação poderá ser manifestado até as **23:59** horas de **26 de novembro de 2025** e o Termo de Apuração será disponibilizado até às **18h00** de **27 de novembro de 2025**.
4. As deliberações constantes dos itens 1 e 2 acima serão aprovadas por Maioria Simples dos presentes e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe. As deliberações constantes dos itens 2, 3, 4, 5 e 6 acima serão aprovadas mediante a aprovação da Maioria Simples (conforme definição abaixo).
 - 4.1. Por maioria simples entende-se o voto dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial ("Maioria Simples").
 - 4.2. Todas as deliberações aprovadas no âmbito desta Consulta Formal passam a produzir efeitos na data de divulgação do respectivo Termo de Apuração, incluindo, sem limitação, a versão atualizada do Regulamento.

PROPOSTA DA ADMINISTRADORA

A Administradora propõe pela aprovação das matérias constante na Ordem do Dia.

A Administradora orienta aos cotistas que participem da AGE e votem de forma imparcial e informada no melhor interesse do Fundo.

Ademais, vale ressaltar que a Administradora e o Gestor mantêm o compromisso e a responsabilidade de realizar a gestão da carteira do Fundo observando todos os procedimentos de diligência e imparcialidade usualmente adotados nas operações do Fundo e em linha com o dever fiduciário e regulamentação vigente.

Logo, data a importância do tema, para a administração do Fundo, incentivamos V. Sas. a entrar em

contato com a Administradora para eventuais esclarecimentos adicionais, se necessários, bem como a exercer seu voto.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

São Paulo, 11 de novembro de 2025.

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administradora