INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular ("Instrumento Particular de Constituição"), a **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 36.266.751/0001-00, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, através do Ato Declaratório CVM nº 18.527, expedido em 15 de março de 2021, neste ato representada nos termos do seu contrato social ("Administradora"), em conjunto com a **BANUX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade empresária com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, conjunto 81, Jardim Paulistano, CEP 01452-905, inscrita no CNPJ sob o nº 48.880.654/0001 83, devidamente autorizada pela CVM para gestão de carteiras de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 20.777, de 05 de abril de 2023 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), **resolvem**:

1. Constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que será denominado **ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

2. Constituir a classe única de cotas integrante do Fundo, sob a forma de condomínio fechado, destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definido pelos artigos 11 e 13 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado de responsabilidade limitada e subdividida em 3 (três) subclasses de cotas, sendo (i) a subclasse sênior ("Subclasse Sênior"); (ii) a subclasse subordinada mezanino ("Subclasse Subordinada Mezanino"); e (iii) a subclasse subordinada júnior ("Subclasse Subordinada Júnior" e, em conjunto com a Subclasse Sênior e a Subclasse Subordinada Mezanino, as "Subclasses");

3. Aprovar o regulamento do Fundo ("Regulamento"), cuja cópia encontra-se anexa ao presente Instrumento Particular de Constituição Anexo II, em atenção ao disposto no artigo 7º da parte geral da Resolução CVM 175, no qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe, bem como os apêndices que disciplinam as características específicas das Subclasses;

4. Aprovar a prestação de serviços de administração, custódia, escrituração e distribuição de Cotas e controladoria de passivo do Fundo pela Administradora.

5. Aprovar a prestação de serviços de gestão profissional da carteira do Fundo pela Gestora.

6. Designar o Sr. André de Pina dos Santos, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 127.643.591-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 042.955.637-30, com endereço comercial na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo na Rua Samuel Morse, n° 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, como diretor responsável pela representação do Fundo perante a CVM, nos termos da regulamentação em vigor.

7. Aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, (a) da **ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA.**, inscrito no CNPJ sob o nº 38.277.572/0001-95, com sede na Rua Padre Carvalho, nº 340, sala 54, Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP 05.427-020, devidamente autorizada para a prestação de serviços de consultoria de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 20.805, de 14 de abril de 2023, para prestar serviços de consultoria especializada ao Fundo e à Classe ("Consultor Especializado"); e (b)

da FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta objeto da Emissão (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder");

8. Em atenção ao art. 10, inciso II, da parte geral da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

9. Aprovar a emissão de 7.100.000 (sete milhões e cem mil) cotas da 1ª (Primeira) emissão de Cotas da Classe ("1ª Emissão"), observado que tal quantidade corresponde a (i) 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas da Subclasse Sênior; (ii) 100.000 (cem mil) cotas da Subclasse Subordinada Mezanino; e (ii) 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas da Subclasse Subordinada Júnior, todas com valor unitário, na data de emissão, de R$10,00 (dez reais) cada, perfazendo o volume total de R$ 71.00.000,00 (setenta e um milhões reais), observada a possibilidade de distribuição parcial, destinada exclusivamente a investidores profissionais, observadas as demais características estabelecidas nos respectivos apêndices de cada Subclasse, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação e sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos do art. 3º da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, a ser intermediada pelo Coordenador Líder. Os principais termos e condições da Oferta estão descritos no Anexo I deste Instrumento Particular de Constituição;

10. No âmbito da Oferta, não será cobrada dos investidores taxa de distribuição primária;

11. Submeter à CVM o presente Instrumento Particular de Constituição, bem como quaisquer outros documentos exigidos pela regulamentação em vigor, para fins de obter o registro de funcionamento do Fundo. O presente Instrumento Particular de Constituição, assim como o Regulamento, serão registrados exclusivamente no site da CVM nos termos do §3º do artigo 1368-C do Código Civil, uma vez que o registro dos regulamentos dos fundos de investimentos na CVM é condição suficiente para garantir a sua publicidade e a oponibilidade de efeitos em relação a terceiros, sendo dispensado o seu registro em Cartório de Registro de Títulos e Documentos.

12. Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo terá seu número de inscrição no CNPJ obtido quando de seu registro na página mundial de computadores da CVM. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento Particular de Constituição, vai o presente assinado em 1 (uma) via eletrônica.

São Paulo, 02 de outubro de 2026.

FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

BANUX INVESTIMENTOS LTDA.
Gestora

ANEXO I

OFERTA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Características da Oferta	
Emissor	Classe Única do Onda Invest Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.
Nº da emissão	1ª (primeira) emissão de cotas da Subclasse Sênior ("Cotas Seniores"), cotas da Subclasse Subordinada Mezanino ("Cotas Mezanino") e cotas da Subclasse Subordinada Júnior ("Cotas Subordinadas Júnior" e, em conjunto com as Cotas Seniores e Cotas Mezanino, as "Cotas") da Classe ("Primeira Emissão").
Oferta	Oferta pública de distribuição das Cotas, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada, sob o rito de registro automático de distribuição.
Coordenador Líder	Finvest Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Regime de colocação	Regime de melhores esforços de colocação de cotas.
Público-Alvo	A Oferta será destinada exclusivamente a investidores profissionais, tal como definidos nos termos dos artigos 11 e 13 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores").
Valor Unitário de Emissão das Cotas	R$10,00 (dez reais) ("Preço de Emissão").
Total de valores mobiliários	R$ 71.000.000,00 (setenta e um milhões de reais), sendo (a) R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais) correspondentes à oferta das Cotas Seniores ("Oferta Sênior"); (b) R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) correspondentes à oferta das Cotas Mezanino ("Oferta Mezanino"); e (c) R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) correspondentes à oferta das Cotas Subordinadas Júnior ("Oferta Subordinada Júnior" e "Montante Total da Oferta", respectivamente, sendo a Oferta Subordinada Júnior e a Oferta Mezanino em conjunto com a Oferta Sênior, "Oferta"). O Montante Total da Oferta poderá, sem a necessidade de novo

	requerimento de registro automático ou de modificação dos termos da Oferta, a critério da Gestor e da Administradora, em comum acordo com o Coordenador Líder, ser reduzido em razão da possibilidade de distribuição parcial, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido) ("Distribuição Parcial").
Lote Adicional	Não haverá lote adicional de Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, de forma que a distribuição pública das Cotas poderá ser encerrada, ainda que não colocada a totalidade das Cotas, a critério do Coordenador Líder e do Gestor, desde que atingido o montante mínimo de R$ 1.000.000 (um milhão de reais), correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas ("Montante Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente). As Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante a Oferta, conforme seus termos e condições, deverão ser canceladas pela Administradora ao encerrar a Oferta junto à CVM. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Boletins de Subscrição, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes ("Critérios de Restituição de Valores"), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos. Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada de comum

	acordo entre a Administradora e o Gestor, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.
Pessoas Vinculadas	Os investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado que, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Montante da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente cancelada as Cotas subscritas por tais Pessoas Vinculadas. Neste caso, serão devolvidos às Pessoas Vinculadas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data do término do Prazo de Colocação, o valor por Cota integralizado pelo respectivo investidor multiplicado pela quantidade de Cotas subscritas pelo Investidor que tenham sido canceladas, deduzido dos tributos incidentes, conforme aplicável, sem qualquer remuneração/acréscimo. Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Boletim de Subscrição a sua condição de Pessoa Vinculada. Para os fins da Oferta, "Pessoas Vinculadas" significam pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Administradora, do Gestor, do Custodiante do Fundo e do Escriturador do Fundo ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) empregados, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente,

	pelo Coordenador Líder; (g) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (h) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (i) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35/21.
Investimento Mínimo por Investidor	A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 100 (cem) Cotas, correspondente a R$ 1.000,00 (mil reais) ("Investimento Mínimo por Investidor").
Negociação	As Cotas não serão, inicialmente, admitidas a depósito, listagem ou negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. As Cotas poderão vir a ser negociadas no mercado secundário junto à B3, em mercado de bolsa ou balcão organizado observada as disposições constantes deste Anexo, a critério do Gestor, mediante aprovação prévia pela maioria simples dos Cotistas da Subclasse Subordinada Júnior, sendo também permitidas negociações privadas das Cotas entre investidores, observado o disposto no Regulamento.
Destinação dos Recursos	Como resultado da Oferta, após deduzidos os custos e despesas relacionados à emissão, os recursos líquidos provenientes da Oferta serão aplicados, de forma ativa e discricionária pelo Gestor, na aplicação de recursos do seu patrimônio líquido em Ativos Imobiliários (conforme definido no Regulamento, em cumprimento à política de investimento da Classe.
Subscrição e Integralização de Cotas	A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 ("Prazo de Colocação"). A subscrição das Cotas da Emissão será feita mediante a formalização do boletim de subscrição das Cotas ("Boletim de Subscrição") e do termo de adesão e de ciência de risco ao Regulamento do Fundo ("Termo de Adesão").

	As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional e/ou mediante bens e direitos elegíveis, observado que, para fins da integralização mediante a contribuição de cotas de fundos de investimento imobiliário, será considerado o preço de fechamento de mercado de referidos ativos do dia útil anterior à data de liquidação da Oferta.
Condições de revenda das Cotas	As Cotas subscritas no âmbito da Emissão somente poderão ser negociadas entre investidores profissionais.

ANEXO II

REGULAMENTO DO ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

dealsign e5e75beb-b228-42d6-b49a-1c471c09559a