ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA SUBCLASSE SÊNIOR, DA SUBCLASSE SUBORDINADA MEZANINO E DA SUBCLASSE SUBORDINADA JÚNIOR DA CLASSE ÚNICA DO

ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 69.445.142/0001-69

NO MONTANTE TOTAL DE, INICIALMENTE, ATÉ

R$ 120.000.000,00*

(cento e vinte milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta*")

Tipo ANBIMA: FII Multiestratégia Gestão Ativa - Segmento Multicategoria

Registro da Oferta na CVM sob o nº Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/390, obtido em 02 de outubro de 2026**

*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo). **concedido por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160")

Nos termos do disposto no artigo 59, §3º, da Resolução CVM 160, e das demais disposições legais aplicáveis, o **ONDA INVEST RETORNO TOTAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 69.445.142/0001-69 ("Fundo"), representado por seu administrador, **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Samuel Morse, nº 134, 4º andar, Cidade Monções, CEP 04576-060, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 18.527, de 15 de março de 2021, inscrita no CNPJ sob o nº 36.266.751/0001-00, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora"), a **FINVEST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder"), e a **BANUX INVESTIMENTOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.391, 8º andar, conjunto 81, Jardim Paulistano, CEP 01.452-905, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.777, de 05 de abril de 2023, inscrita no CNPJ sob o nº 48.880.654/0001-83, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), vêm a público comunicar o início da oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 12.000.000 (doze milhões) de cotas, observado que tal quantidade corresponde a (i) 5.500.000 (cinco milhões e quinhentas mil) cotas da subclasse sênior ("Cotas Seniores" e "Subclasse Sênior", respectivamente), correspondentes a R$ 55.000.000,00 (cinquenta e cinco milhões de reais); (ii) 3.000.000 (três milhões) de cotas da subclasse subordinada mezanino A ("Cotas Subordinadas Mezanino A" e "Subclasse Subordinada Mezanino A"), correspondentes a R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); (iii) 2.000.000 (dois milhões) de cotas da subclasse subordinada mezanino B ("Cotas Subordinadas Mezanino B" e "Subclasse Subordinada Mezanino B"), correspondentes a R$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais); e (iv) 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) cotas da subclasse subordinada júnior ("Cotas Subordinadas Júnior" e "Subclasse Subordinada Júnior" respectivamente, sendo as Cotas Seniores, as Cotas Subordinadas Mezanino A e as Cotas Subordinadas Mezanino B, quando mencionadas em conjunto com as Cotas Subordinadas Júnior, "Cotas", e a Subclasse Sênior, a Subclasse Subordinada Mezanino A e a Subclasse Subordinada Mezanino B, quando mencionada em conjunto com a Subclasse Subordinada Júnior, "Subclasses"), correspondentes a R$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Emissão"), a ser realizada nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), da Resolução CVM 160 e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), perfazendo a Oferta o montante total de, inicialmente, até R$ 120.000.000,00 (cento e vinte milhões de reais) ("Montante da Oferta"), ao preço por Cota de R$ 10,00 (dez reais), o qual será fixo até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

A Oferta consistirá na distribuição primária das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM ocorreu sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 27 da Resolução CVM 160, sob a coordenação do Coordenador Líder, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 175, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

Adicionalmente, será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o montante mínimo de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), equivalente a 100.000 (cem mil) Cotas ("Distribuição Parcial" e "Montante Mínimo da Oferta", respectivamente), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas

no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído na "*Instrumento Particular de Constituição do Onda Retorno Total Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*", celebrado em 02 de outubro de 2026 ("Ato de Aprovação da Oferta").

1. REGISTRO DA OFERTA NA CVM E NA ANBIMA

A Oferta foi submetida ao registro sob o rito de registro automático perante a CVM em 02 de outubro de 2026, sob o nº **Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/390**, na forma e nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Resolução CVM 160, da Resolução CVM 175 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes, e será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação vigente.

NESTE SENTIDO, O REGISTRO DA OFERTA NÃO ESTEVE SUJEITO À ANÁLISE PRÉVIA DA CVM OU DA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM DECORRÊNCIA DAS SUAS CARACTERÍSTICAS, E FOI OBTIDO DE FORMA AUTOMÁTICA MEDIANTE O CUMPRIMENTO DOS REQUISITOS E PROCEDIMENTOS DE REQUERIMENTO DE REGISTRO PREVISTOS NOS ARTIGOS 26 E 27 DA RESOLUÇÃO CVM 160.

Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos códigos de autorregulação da ANBIMA, no prazo de até 7 (sete) dias contados da data da divulgação do anúncio de encerramento, nos termos do artigo 19 do "*Código de Ofertas Públicas*" e dos artigos 15 e 16 das "*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*", sendo ambos expedidos pela ANBIMA e em vigor desde, respectivamente, 15 de julho de 2024 e 24 de março de 2025.

2. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Tendo em vista o acima exposto, o cronograma indicativo da Oferta passa a vigorar da seguinte forma:

Eventos	Data Prevista[1] [2] [3]
• Obtenção de registro automático da Oferta junto à CVM • Divulgação deste Anúncio de Início • Data de Subscrição	02/10/2026
• Data Estimada da Primeira Liquidação da Oferta	02/10/2026
• Data Estimada da Segunda Liquidação da Oferta	03/11/2026
• Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	31/03/2027

[1] As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, do Gestor e do Coordenador Líder.

[2] Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nessas hipóteses, os Investidores serão informados imediatamente pelos mesmos meios de comunicação utilizados para a divulgação da Oferta, pelo menos. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.

[3] Tendo em vista que as Cotas serão distribuídas em regime de melhores esforços de colocação, fica dispensada a observância ao art. 59, § 4º da Resolução CVM 160.

3. DIVULGAÇÃO DE AVISOS E ANÚNCIOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, eventuais anúncios de retificação, bem como todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados, até o encerramento da Oferta, nas páginas na rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, do Gestor, da CVM, do Fundos.NET, e da ANBIMA, nos seguintes websites:

Coordenador Líder: https://finvestdigital.com.br/fundos-de-investimentos/lista-de-fundos/;

Administradora: https://finvestdigital.com.br/fundos-de-investimentos/lista-de-fundos/;

Gestor: https://banuxinvestimentos.com.br/pt/fundos-de-investimentos/ ;

CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar o ano "2026", em seguida clicar em "Quotas de Fundo Imobiliário", buscar por "Onda Invest Retorno Total FII", e, então, clicar na opção desejada)

Fundos.NET: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/pesquisarGerenciadorDocumentosCVM?paginaCertificados=false&tipoFundo=1 (clicar em "EXIBIR FILTROS", selecionar "Fundo Imobiliário" no campo "Tipo de Fundo", digitar o nome do Fundo, clicar em "Onda Invest Retorno Total Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", em "Categoria" clicar em "Oferta Pública de Distribuição de Cotas", clicar em "Filtrar", e, então, localizar a opção desejada); e

4. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Para informações mais detalhadas a respeito do Fundo, das Cotas, da Emissão e da Oferta, o Investidor da Oferta deve consultar o Regulamento e a Ata de Assembleia Geral.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DO FUNDO POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO SERÁ ADMITIDA A AQUISIÇÃO DAS COTAS POR CLUBES DE INVESTIMENTO CONSTITUÍDOS NOS TERMOS DOS ARTIGOS 27 E 28 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 11, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA.

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PODERÃO SER OBTIDAS COM O COORDENADOR LÍDER, COM A ADMINISTRADORA, COM O GESTOR E/OU NA CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO. AO INVESTIDOR É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO REGULAMENTO, ESPECIALMENTE DAS DISPOSIÇÕES QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO, ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

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

São Paulo, 02 de outubro de 2026

Administradora	Gestor	Consultor	Assessor Legal
FINVEST DTVM	BANUX INVESTIMENTOS	ONDA INVEST	STOCCHE FORBES ADVOGADOS