

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA PRIMEIRA
EMIÇÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

Pelo presente “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição e Aprovação da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Onda Desenvolvimento Imobiliário Fundo De Investimento Imobiliário*” (“Instrumento”), **SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ 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 e de custódia de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 1.498, de 28 de agosto de 1990, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administrador”), e **CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Claudio Soares, nº 72, conjunto 918, CEP 05.422-030, Pinheiros, inscrita no CNPJ 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 nº 20.303, de 7 de novembro de 2022, neste ato representado na forma de seu contrato social (“Gestor” e, em conjunto com o Administrador, “Prestadores de Serviços Essenciais”), **RESOLVEM:**

1. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”), em regime de condomínio fechado e destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, fundos de pensão, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes, observadas as normas aplicáveis, que será denominado “**ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” (“Fundo”);
2. aprovar o regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante no **Anexo I** ao presente instrumento, o qual faz parte integrante do presente instrumento (“Regulamento”);
3. designar o Sr. Daniel Doll Lemos, brasileiro, portador da cédula de identidade RG nº 26395630/SSP, inscrito no CPF sob o nº 275.605.768-18, com endereço comercial na cidade e estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 5º andar, CEP 01.452-919, Jardim Paulistano, como diretor do Administrador responsável pelas operações do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo;
4. aprovar a primeira emissão de cotas do Fundo, que será realizada a partir de oferta pública de distribuição sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução CVM 160, cujas características encontram-se dispostas no Suplemento da Primeira Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo, constante do Anexo II ao presente Instrumento (“Cotas”, “1ª Emissão” e “Oferta”, respectivamente);
5. deliberar a contratação, nos termos da Resolução 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

(a) Consultores do Fundo:

- i. **ONDA INVEST CONSULTORIA LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Ourania, nº 100, CEP 05.445-030, Vila

Madalena, inscrita no CNPJ sob o nº 38.277.572/0001-95, devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de consultoria de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 20.805, de 14 de abril de 2023;

ii. **ITAIMSA CONSULTORIA E INTERMEDIÇÃO DE NEGÓCIOS LTDA.**, sociedade empresária de responsabilidade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Pedroso Alvarenga, nº 1.208, 10º andar, CEP 04531-004, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 36.349.682/0001-90;

(b) Instituição Custodiante: o Administrador desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo; e

(c) Escriturador: o Administrador desempenhará as atividades de escrituração e custódia das Cotas do Fundo.

6. submeter à aprovação da CVM o presente Instrumento de Constituição, bem como os demais documentos exigidos pela Resolução CVM 175, para obter o registro do Fundo e seu respectivo CNPJ;
7. realizar todos os registros necessários e/ou firmar todos os documentos pertinentes para a implementação das deliberações acima, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Sendo assim, assina o presente instrumento eletronicamente.

São Paulo, 22 de novembro de 2023

SINGULARE CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSigned by:

4950F041325C401...
Nome:
Cargo:

DocuSigned by:

223263BF8F7745A...
Nome:
Cargo:

CPV CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

DocuSigned by:

6492F41E472449A...
Nome:
Cargo:

DocuSigned by:

D6C6030C0309403...
Nome:
Cargo:

ANEXO I

**REGULAMENTO DO
ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

ANEXO II**SUPLEMENTO DAS COTAS DA 1ª EMISSÃO**

Suplemento da 1ª emissão de Cotas do **ONDA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 1ª Emissão.

Número da Emissão:	1ª emissão.
Tipo de Distribuição:	Primária.
Montante da Oferta:	R\$ 56.000.000,00 (cinquenta e seis milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Montante Mínimo da Oferta:	R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.
Quantidade de Cotas:	5.600.000 (cinco milhões e seiscentas mil) Cotas.
Quantidade Mínima de Cotas:	1.000.000 (um milhão) de Cotas.

Lote Adicional:

O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 14.000.000,00 (quatorze milhões reais), sem considerar a Taxa de Distribuição, correspondente a até 1.400.000 (um milhão e quatrocentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder e com Consultor 1 ("Cotas do Lote Adicional"), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de encerramento da Oferta ("Opção de Lote Adicional") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM.

Preço por Cota:

R\$ 10,00 (dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição.

Taxa de Distribuição:

Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas, nos termos do item 10.4 do Regulamento, em um percentual fixo de 30% (trinta por cento) sobre o Preço por Cota, equivalente ao valor de R\$ 3,00 (três reais) por Cota, correspondente ao quociente entre (i) a soma dos custos da distribuição que inclui, entre outros: (a) as comissões a serem pagas ao Coordenador Líder pelos serviços de estruturação, coordenação e distribuição, (b) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (c) taxa de registro da Oferta na CVM, (d) taxa de registro e distribuição das Cotas na

	B3, (e) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, (f) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e (g) outros custos relacionados à Oferta (sendo os itens “a” a “g”, em conjunto, os “Custos da Oferta”); e (ii) o Montante da Oferta.
Preço de Subscrição:	R\$ 13,00 (treze reais) por Cota, equivalente à soma do Preço por Cota e da Taxa de Distribuição.
Número de Séries:	Única.
Classe:	Única.
Forma de Distribuição:	Melhores Esforços. Registro da Oferta 1ª Emissão a ser realizada sob o rito de registro automático.
Distribuição Parcial:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, desde que subscritas e integralizadas, Cotas equivalentes à Quantidade Mínima de Cotas. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação da Oferta deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada.
Forma de Subscrição e Integralização:	As Cotas serão integralizadas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, ou procedimentos do escriturador, conforme o caso, a qualquer tempo, dentro do prazo de colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta. As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição.
Período de Colocação:	As Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160.
Público-alvo:	Investidores qualificados.
Investimento Mínimo por Investidor:	500 (quinhentas) Cotas.
Coordenador Líder:	GUIDE INVESTIMENTOS S.A. CORRETORA DE VALORES , sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 27º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ sob nº 65.913.436/0001-17.

Destinação dos Recursos:

Investimento em SPEs para desenvolvimento imobiliário, FIs, CRIs e outros ativos imobiliários.

Demais Termos e Condições:

Os demais termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.