

**ONE PROPRIEDADES S.A.**

CNPJ Nº 50.472.697/0001-71

NIRE 35.300.614.160

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
REALIZADA EM 09 DE MAIO DE 2025**

- 1. DATA, HORA E LOCAL:** No dia 09 do mês de maio de 2025, às 13h30, na sede da **ONE PROPRIEDADES S.A.**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, Sala 02, Conjuntos 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013 ("Companhia").
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** A convocação foi dispensada, tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração da Companhia.
- 3. COMPOSIÇÃO DA MESA:** Presidente: Rodrigo Modesto de Abreu; e Secretário: Felipe Martins Bacelar de Rezende.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:

(i) a outorga e constituição, pela Companhia, em favor dos titulares das notas comerciais objeto da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais escriturais, não conversíveis em ações, em série única, no valor total de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), da Winity S.A., inscrita no CNPJ sob o n.º 34.622.881/0001-02 ("Emitente", "Notas Comerciais" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático, em regime de garantia firme ("Oferta"), nos termos Lei nº 14.195, de 26 de agosto de 2021, conforme alterada ("Lei nº 14.195"), da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.385") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), bem como das demais disposições e regulamentações aplicáveis, e de acordo com os termos e condições acordados no "Termo de Emissão da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais Escriturais, Não Conversíveis em Ações, em Série Única, para Distribuição Pública, Sob o Rito de Registro Automático, da Winity S.A." a ser celebrado entre a Emitente, na qualidade de emitente e ofertante das Notas Comerciais, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, representante dos titulares das Notas Comerciais ("Titulares das Notas Comerciais" e "Agente Fiduciário", respectivamente), a Winity Participações S.A. ("Winity Participações"), a Winity Infraestrutura Ltda. ("Winity Infraestrutura"), a Companhia e a Winfra Connect SPE S.A., observada a implementação da Condição Suspensiva (conforme definido no Termo de Emissão) ("Winfra Connect" e, em conjunto com a Winity Participações, a Companhia, e a Winity Infraestrutura, as "Avalistas"), na qualidade de avalistas ("Termo de Emissão"), para assegurar o fiel,

Assinado por:



DS  
FR

DS  
RC

Initial  
P

integral e pontual pagamento e o cumprimento de todas as obrigações, principais e acessórias, presentes e futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Emitente em relação às Notas Comerciais, previstas no Termo de Emissão, incluindo o pagamento do Valor Total da Emissão (conforme definido no Termo de Emissão), na Data de Vencimento (conforme definido no Termo de Emissão), acrescido da Remuneração (conforme definido no Termo de Emissão) e dos Encargos Moratórios (conforme definidos abaixo) aplicáveis, aos honorários do Agente Fiduciário, quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emitente, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e pelos Titulares de Notas Comerciais, inclusive, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos dos Titulares de Notas Comerciais e do Agente Fiduciário e prerrogativas decorrentes do Termo de Emissão e à constituição, formalização, execução e/ou excussão das Garantias (conforme definido no Termo de Emissão), incluindo, mas não se limitando, aos honorários de sucumbência arbitrados em juízo e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Emitente ("Obrigações Garantidas"), de cessão fiduciária de direitos creditórios de titularidade da Companhia, atuais e/ou futuros, depositados na conta corrente de movimentação restrita, aberta junto à instituição financeira especificada no Contrato de Depósito (conforme definido no Termo de Emissão) ("Cessão Fiduciária"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Companhia, a Winity Infraestrutura e a Emitente, na qualidade de cedentes, e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares das Notas Comerciais ("Contrato de Cessão Fiduciária");

(ii) a prestação, pela Companhia, em favor dos Titulares das Notas Comerciais, de aval, de forma que a Companhia e as demais Avalistas responderão, de maneira irrevogável e irretratável, como devedoras solidárias e principais pagadoras pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito no Termo de Emissão ("Aval"), em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas;

(iii) a celebração, pela Companhia, (a) do Termo de Emissão; (b) do Contrato de Cessão Fiduciária; (c) do "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Alienação Fiduciária de Cotas em Garantia e Outras Avenças*", a ser celebrado entre a Winity Participações, na qualidade de alienante fiduciária, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares das Notas Comerciais, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente ("Contrato de Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas"), por meio do qual a Winity Participações alienará fiduciariamente em favor dos titulares das Notas Comerciais, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas (conforme definido no Termo de Emissão), as ações de emissão da

Assinado por:

DS



Companhia e de titularidade da Winity Participações; **(d)** do "Contrato de Depósito", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Titulares das Notas Comerciais, e o Itaú Unibanco S.A., na qualidade de banco depositário, entre outros ("Contrato de Depósito"); e **(e)** do "Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático, sob o Regime de Garantia Firme de Colocação, de Notas Comerciais Escriturais, em Série Única, da 1ª (Primeira) Emissão da Winity S.A.", a ser celebrado entre a Emitente, as Avalistas e as instituições financeiras integrantes do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários, que atuarão na qualidade de coordenadores da Oferta ("Contrato de Distribuição");

**(iv)** a autorização aos diretores da Companhia para **(a)** negociar os termos e condições da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, bem como das Garantias (conforme definido no Termo de Emissão); **(b)** adotar todas e quaisquer medidas e celebrar, diretamente ou por meio de procuradores, todos os documentos necessários à realização da Emissão e da Oferta, conforme aplicável, à formalização do Aval e à outorga da Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Depósito e do Contrato de Distribuição, bem como a celebração de quaisquer outros documentos, instrumentos, aditamentos, declarações, requerimentos, termos e a outorga de procurações, em caráter irrevogável e irretroatável, em nome da Companhia, com vigência até o cumprimento integral das Obrigações Garantidas ("Procurações") e demais documentos pertinentes à Emissão e à Oferta; e

**(v)** a ratificação de todos e quaisquer atos já praticados pelos diretores da Companhia ou por seus procuradores necessários para a consecução das matérias constantes desta Ordem do Dia.

**5. DELIBERAÇÕES:** Após análise e discussão das matérias constantes da Ordem do Dia, foram aprovadas, por unanimidade de votos e sem quaisquer restrições ou ressalvas, as seguintes deliberações:

**(i)** aprovar, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas **(a)** a outorga, pela Companhia, em favor dos Titulares das Notas Comerciais, da Cessão Fiduciária; e **(b)** a prestação, pela Companhia, do Aval, no âmbito do Termo de Emissão;

**(ii)** aprovar a celebração, pela Companhia, do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas, do Contrato de Depósito e do Contrato de Distribuição;

**(iii)** autorizar os diretores da Companhia a adotar todas e quaisquer medidas e celebrar, diretamente ou por meio de procuradores, todos os documentos necessários à realização da



DS  
FR

DS  
RC

Initial  
P

Emissão e da Oferta, às garantias, à formalização do Aval e à outorga da Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, a formalização do Termo de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas, do Contrato de Depósito e do Contrato de Distribuição, bem como a celebração de quaisquer outros documentos, instrumentos, aditamentos, declarações, requerimentos, termos, a outorga de Procurações e demais documentos pertinentes à Emissão e à Oferta; e

(iv) ratificar todos e quaisquer atos já praticados pelos diretores da Companhia ou por seus procuradores necessários para a consecução das matérias ora deliberadas.

**6. ENCERRAMENTO:** Oferecida a palavra a quem dela quisesse fazer uso e, como ninguém se manifestou, nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, da qual foi lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, será posteriormente assinada por todos os membros do Conselho de Administração presentes: os Srs. Roberto Lúcio Cerdeira Filho, Felipe Martins Bacelar de Rezende e Rodrigo Modesto de Abreu.

*Declara-se para os devidos fins, de que há uma cópia fiel e autêntica arquivada e assinada pelos presentes no livro próprio.*

São Paulo, 09 de maio de 2025.

*(Assinaturas seguem nas próximas páginas)*

*(Restante da página deixado intencionalmente em branco)*



(Página de assinaturas da ata da Reunião do Conselho de Administração da One Propriedades S.A.  
datada de 09 de maio de 2025, às 13h30)

**Mesa:**


Signed by:  
  
3344A48B677E46C...  
**Rodrigo Modesto de Abreu**  
Presidente da Mesa

DocuSigned by:  
*Felipe Martins Bacelar de Rezende*  
2C38396211AA487...  
**Felipe Martins Bacelar de Rezende**  
Secretário da Mesa

**Conselheiros:**

DocuSigned by:  
*Roberto Cerdeira*  
1A93C6A7A9BA4F6...  
**Roberto Lúcio Cerdeira Filho**

DocuSigned by:  
*Felipe Martins Bacelar de Rezende*  
2C38396211AA487...  
**Felipe Martins Bacelar de Rezende**

Signed by:  
  
3344A48B677E46C...  
**Rodrigo Modesto de Abreu**



## Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 66610400-7716-40E4-9E53-2570629A8571  
 Assunto: Complete com o Docusign: NCs Winity - RCA One Propriedades (v. assinatura).docx  
 Envelope fonte:  
 Documentar páginas: 5  
 Certificar páginas: 5  
 Assinatura guiada: Ativado  
 Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado  
 Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:  
 Contratos Winity  
 AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1485 - ANDAR 1 e 2  
 SAO PAULO, SP 01452-002  
 contratos@winity.com.br  
 Endereço IP: 2804:7f0:bc00:e

## Rastreamento de registros

Status: Original  
 09/05/2025 14:29:00

Portador: Contratos Winity  
 contratos@winity.com.br

Local: DocuSign

## Eventos do signatário

Contratos Winity  
 contratos@winity.com.br  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

## Assinatura



Usando endereço IP:  
 2804:7f0:bc00:e58b:a1f4:d405:9093:c204

## Registro de hora e data

Enviado: 09/05/2025 14:44:36  
 Visualizado: 09/05/2025 14:44:50  
 Assinado: 09/05/2025 14:45:02

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Felipe Martins Bacelar de Rezende  
 felipe.rezende@patria.com  
 Diretor  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:  
  
 2C38396211AA487...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 165.225.214.120

Enviado: 09/05/2025 14:45:06  
 Visualizado: 09/05/2025 18:53:40  
 Assinado: 09/05/2025 18:53:50

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 09/05/2025 18:53:40  
 ID: 73775654-6434-49e6-b697-7e2690982201

Infra Corporate  
 infra.corporate@patria.com  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Usando endereço IP:  
 2804:214:811c:4651:e8d5:d2bb:23f7:3ee6

Enviado: 09/05/2025 14:45:07  
 Visualizado: 09/05/2025 17:12:33  
 Assinado: 09/05/2025 17:13:01

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/03/2024 11:43:30  
 ID: 611e8d23-1966-4214-98dc-87b993d01949

Roberto Cerdeira  
 roberto.cerdeira@patria.com  
 Diretor  
 Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)


DocuSigned by:  
  
 1A03C6A7A3BA4F6...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado  
 Usando endereço IP: 179.151.161.67  
 Assinado com o uso do celular

Enviado: 09/05/2025 14:45:07  
 Reenviado: 12/05/2025 14:43:57  
 Reenviado: 12/05/2025 16:30:59  
 Visualizado: 12/05/2025 17:50:52  
 Assinado: 12/05/2025 17:51:22

### Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/05/2025 17:50:51  
 ID: a0501356-48c8-47b3-8176-26b8aa764562

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Rodrigo Abreu Rodrigo.Abreu@patria.com Operating Partner Patria Investimentos Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	<p>Signed by:</p>  <p>3344A48B677E46C...</p> <p>Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 187.93.125.250</p>	<p>Enviado: 09/05/2025 14:45:07 Visualizado: 09/05/2025 15:56:07 Assinado: 09/05/2025 15:56:38</p>

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 09/12/2024 16:01:57

ID: dfa0b0f6-f0d2-4eab-876a-df03c37b5d32

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	09/05/2025 14:44:36
Entrega certificada	Segurança verificada	09/05/2025 15:56:07
Assinatura concluída	Segurança verificada	09/05/2025 15:56:38
Concluído	Segurança verificada	12/05/2025 17:51:22
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico**

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

**How to contact ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A.:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [ep@one-infra.com.br](mailto:ep@one-infra.com.br)

**To advise ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A. of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [ep@one-infra.com.br](mailto:ep@one-infra.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

**To request paper copies from ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A.**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [ep@one-infra.com.br](mailto:ep@one-infra.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

**To withdraw your consent with ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A.**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to ep@one-infra.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A. during the course of your relationship with ONE INFRAESTRUTURA DE DADOS S.A..