

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 6 DE AGOSTO DE 2025**

1. DATA, HORA E LOCAL: No dia 6 do mês de agosto de 2025, às 17 horas, 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 debêntures objeto da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real e garantia fidejussória adicional, em série única, no valor total de R\$ 320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais), da Winity S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 34.622.881/0001-02 ("Emissora", "Debêntures" e "Emissão", respectivamente), as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático de distribuição, em regime de garantia firme ("Oferta"), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei das Sociedades por Ações"), da Lei nº 12.431, de 24 de junho de 2011, conforme alterada ("Lei 12.431") e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") 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 "*Instrumento Particular de Escritura da 2ª (Segunda) Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, para Distribuição Pública pelo Rito de Registro Automático de Distribuição, da Winity S.A.*" a ser celebrado entre a Emissora, na qualidade de emissora e ofertante das Debêntures, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de agente fiduciário, representante dos titulares das Debêntures ("Debenturistas" e "Agente Fiduciário", respectivamente), a Winity Participações S.A. ("Winity Participações"), a Winity

Assinado por: DS



Initial DS DS
FR RC

Infraestrutura Ltda. ("Winity Infraestrutura"), a Companhia e a Winfra Connect SPE S.A. ("Winfra Connect" e, em conjunto com a Winity Participações, a Winity Infraestrutura e a Companhia, as "Fiadoras"), na qualidade de fiadoras ("Escritura de Emissão"), para assegurar o fiel, 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 Emissora em relação às Debêntures, previstas na Escritura de Emissão, incluindo o pagamento do Valor Total da Emissão (conforme definido na Escritura de Emissão), na Data de Vencimento (conforme definido na Escritura de Emissão), acrescido da Remuneração (conforme definido na Escritura de Emissão) e dos Encargos Moratórios (conforme definido na Escritura de Emissão) aplicáveis, aos honorários do Agente Fiduciário, quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Emissora, bem como todo e qualquer custo ou despesa comprovadamente incorrido pelo Agente Fiduciário e pelos Debenturistas, em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessários à salvaguarda dos direitos dos Debenturistas e do Agente Fiduciário e prerrogativas decorrentes da Escritura de Emissão e à constituição, formalização, execução e/ou excussão das Garantias (conforme definido na Escritura 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 Emissora ("Obrigações Garantidas"), de cessão fiduciária, observada a implementação da Condição Suspensiva (conforme definido na Escritura de Emissão), 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 Contrato de Cessão Fiduciária) ("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, a Winfra Connect e a Emissora, na qualidade de cedentes, e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Contrato de Cessão Fiduciária");

- (ii) a prestação, pela Companhia, em favor dos Debenturistas, de garantia fidejussória, na forma de fiança, de forma que a Companhia e as demais Fiadoras responderão, de maneira irrevogável e irretroatável, como devedoras solidárias e principais pagadoras pelo cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, até sua plena liquidação, conforme descrito na Escritura de Emissão ("Fiança"), em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, com renúncia a todo e qualquer benefício de ordem, bem como a direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza, inclusive os previstos nos artigos 333, parágrafo único, 364, 366, 368, 821, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838, 839 e 844, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 1794 do Código de Processo Civil;



- (iii)** a celebração, pela Companhia, **(a)** da Escritura 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 Debenturistas, 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 Debenturistas, em garantia do fiel, pontual e integral pagamento das Obrigações Garantidas, as ações de emissão da Companhia e de titularidade da Winity Participações; **(d)** do "1º (Primeiro) Aditamento ao Contrato de Depósito", a ser celebrado entre a Companhia, o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas, e o Itaú Unibanco, na qualidade de banco depositário, entre outros ("1º Aditamento ao 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 Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, com Garantia Fidejussória Adicional, a Ser Convolada em Espécie com Garantia Real e com Garantia Fidejussória Adicional, em Série Única, da 2ª (Segunda) Emissão da Winity S.A.", a ser celebrado entre a Emissora, as Fadoras e as instituições 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 na Escritura 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 da Fiança e à outorga da Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, a formalização da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, do Contrato de Depósito e do 1º Aditamento ao 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 Debenturistas, da Cessão Fiduciária; e (b) a prestação, pela Companhia, da Fiança, no âmbito da Escritura de Emissão;

(ii) aprovar a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas, do 1º Aditamento ao 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 Emissão e da Oferta, às garantias, à formalização da Fiança e à outorga da Cessão Fiduciária, incluindo, sem limitação, a formalização da Escritura de Emissão, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas, do 1º Aditamento ao 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 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, 6 de agosto 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 6 de agosto de 2025, às 17 horas)

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
1A03C6A7A3BA4E6...
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: 2ED15C80-3AE2-4847-AFD8-46D29C1F4135

Status: Concluído

Assunto: Complete com o Docusign: Deb. 12.431 Winity - RCA One Propriedades (MF 06.08.2025)(49867036.1).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 5

Assinaturas: 5

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 12

Contratos Winity

Assinatura guiada: Ativado

Selos: 10

AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 1485 - ANDAR 1 e 2

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

SAO PAULO, SP 01452-002

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

contratos@winity.com.br

Endereço IP: 179.191.91.26

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Contratos Winity

Local: DocuSign

12/08/2025 15:15:40

contratos@winity.com.br

Eventos do signatário

Assinatura

Registro de hora e data

Contratos Winity

contratos@winity.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Enviado: 12/08/2025 15:20:58

Visualizado: 12/08/2025 15:21:09

Assinado: 12/08/2025 15:21:20

Usando endereço IP: 179.191.91.26

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

Infra Corporate

infra.corporate@patria.com

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Enviado: 12/08/2025 15:21:24

Visualizado: 12/08/2025 18:09:09

Assinado: 12/08/2025 18:09:31

Usando endereço IP:

2804:7f0:8428:ee73:35fb:87b0:c7b1:6acb

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 12/03/2024 11:43:30

ID: 611e8d23-1966-4214-98dc-87b993d01949

Felipe Martins Bacelar de Rezende

felipe.rezende@patria.com

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Felipe Martins Bacelar de Rezende

2C38396211AA487...

Enviado: 12/08/2025 18:09:39

Visualizado: 13/08/2025 10:36:14

Assinado: 13/08/2025 10:36:23

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 165.225.214.120

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 13/08/2025 10:36:14

ID: a54d00b4-efff-41e0-b5e6-43d228a9bad4

Roberto Cerdeira

roberto.cerdeira@patria.com

Diretor

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Roberto Cerdeira

1A03C6A7A3BA4F6...

Enviado: 12/08/2025 18:09:40

Reenviado: 14/08/2025 17:24:50

Reenviado: 14/08/2025 19:19:46

Reenviado: 15/08/2025 11:05:33

Reenviado: 18/08/2025 12:28:52

Reenviado: 19/08/2025 11:42:35

Visualizado: 19/08/2025 13:31:36

Assinado: 19/08/2025 13:31:57

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.92.253.117

Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
-----------------------	------------	-------------------------

Aceito: 19/08/2025 13:31:36
ID: 974d4050-ae53-49d1-8c20-eb0a972ff827

Rodrigo Abreu
Rodrigo.Abreu@patria.com
Operating Partner
Patria Investimentos



Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo
Usando endereço IP: 187.93.125.250

Enviado: 12/08/2025 18:09:40
Visualizado: 12/08/2025 18:25:22
Assinado: 12/08/2025 18:25:46

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

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	12/08/2025 15:20:58
Entrega certificada	Segurança verificada	12/08/2025 18:25:22
Assinatura concluída	Segurança verificada	12/08/2025 18:25:46
Concluído	Segurança verificada	19/08/2025 13:31:57

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

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 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 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..