

WINITY S.A.
CNPJ Nº 34.622.881/0001-02
NIRE 35.300.540.557

**ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA
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 **WINITY S.A.**, localizada na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 913, Conjuntos 31 e 32, Itaim Bibi, CEP 04534-013 ("Companhia").
- 2. CONVOCAÇÃO E PRESENÇA:** Dispensadas as formalidades de convocação, nos termos do artigo 124, §4º, da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das Sociedades por Ações"), tendo em vista a presença da Winity Participações S.A., na qualidade de única acionista da Companhia, representando 100% (cem por cento) do capital social da Companhia ("Winity Participações").
- 3. MESA:** Presidente: Rodrigo Modesto de Abreu; e Secretário: Felipe Martins Bacelar de Rezende.
- 4. ORDEM DO DIA:** Deliberar sobre:
- (i) nos termos do artigo 59 da Lei das Sociedades por Ações, a realização, pela Companhia, da sua 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) ("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"), de acordo com os termos previstos no "*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 Companhia, as Fiadoras (conforme definido abaixo) e determinadas instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Contrato de Distribuição" e "Coordenadores", respectivamente), nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, da 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

DS Initial DS
EB SB  FR

Assinado por: DS



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 Companhia, 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 que também atuará na qualidade de agente de liquidação e escriturador ("Agente Fiduciário", "Agente de Liquidação" ou "Escriturador"), a Winity Participações, a Winity Infraestrutura Ltda. ("Winity Infraestrutura"), a One Propriedades S.A. ("One Propriedades") e a Winfra Connect SPE S.A. ("Winfra Connect" e, em conjunto com a Winity Participações, Winity Infraestrutura e a One Propriedades, as "Fiadoras"), na qualidade de fiadoras ("Escritura de Emissão");

- (ii) a outorga e constituição, pela Companhia, 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 abaixo) ("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 One Propriedades, na qualidade de cedentes, e o Agente Fiduciário, na qualidade de representante dos Debenturistas ("Contrato de Cessão Fiduciária");
- (iii) a celebração, pela Companhia, **(a)** da Escritura de Emissão; **(b)** do Contrato de Distribuição; **(c)** do Contrato de Cessão Fiduciária; **(d)** 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, a Winity Infraestrutura e a One Propriedades na qualidade de intervenientes anuentes ("Contrato de Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas"), por meio do qual a Winity Participações alienará fiduciariamente, observada a implementação da Condição Suspensiva (conforme definido na Escritura de Emissão), 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; **(e)** 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 (Primeiro) Aditamento ao Contrato de Depósito"); **(f)** do *"Segundo Aditamento à*

DS
EB

DS
SB

Initial
A

DS
FR



Escritura da 1ª (Primeira) Emissão de Debêntures Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, Para Colocação Privada, da Winity S.A.”, a ser celebrado entre a Companhia, na qualidade de emissora, o Pátria Infraestrutura IV Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, representado por seu administrador e gestor, Pátria Investimentos Ltda., na qualidade de debenturista, e a Winity Participações, na qualidade de interveniente anuente (“Segundo Aditamento à Escritura de Emissão Privada”); e **(g)** do “1º (Primeiro) Aditamento ao Instrumento Particular de Compra e Venda de Debêntures”, a ser celebrado entre a Winity Participações, na qualidade de compradora, o Pátria Infraestrutura IV Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia, representado por seu administrador e gestor, Pátria Investimentos Ltda., na qualidade de vendedor, e a Companhia, na qualidade de interveniente anuente (“1º (Primeiro) Aditamento ao Contrato de Compra e Venda de Debêntures”);

- (iv)** a autorização aos diretores da Companhia para **(a)** negociar os termos e condições da Emissão e da Oferta, bem como das Garantias (conforme definido abaixo); **(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, incluindo, sem limitação, **(b.1)** a contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediação da Oferta, **(b.2)** a contratação dos Coordenadores e dos demais prestadores de serviços relativos à Emissão e à Oferta, incluindo mas não se limitando ao agente de liquidação, o escriturador, a B3 – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“B3”), o Agente Fiduciário e os assessores legais, dentre outros, **(b.3)** a formalização da Escritura de Emissão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas, Contrato de Distribuição, bem como a celebração de quaisquer outros instrumentos, aditamentos, declarações, requerimentos, termos e a outorga de procurações, em caráter irrevogável e irretratável, 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 das matérias constantes da Ordem do Dia, a única acionista da Companhia decidiu, sem quaisquer restrições ou ressalvas, as seguintes deliberações:

- (i)** aprovar a realização, pela Companhia, da Emissão e da Oferta, nos termos a serem previstos na Escritura de Emissão, com as seguintes características e condições:

DS DS Initial DS
EB SB  FR

DS
Assinado por:
 

- (a) Número da Emissão. A Emissão constitui a 2ª (segunda) emissão de Debêntures da Companhia;
- (b) Valor Total da Emissão. O valor total da Emissão será de R\$320.000.000,00 (trezentos e vinte milhões de reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Total da Emissão");
- (c) Quantidade de Debêntures Emitidas. Serão emitidas 320.000 (trezentas e vinte mil) Debêntures;
- (d) Valor Nominal Unitário. O valor nominal unitário das Debêntures será de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão (conforme definido abaixo) ("Valor Nominal Unitário");
- (e) Série. A Emissão será realizada em série única;
- (f) Conversibilidade. As Debêntures serão simples, ou seja, não conversíveis em ações de emissão da Companhia;
- (g) Espécie. As Debêntures serão da espécie quirografária com garantia fidejussória adicional, a ser convolada em espécie com garantia real e com garantia fidejussória adicional, nos termos do artigo 58 da Lei das Sociedades por Ações;
- (h) Data de Emissão. Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Debêntures será aquela prevista na Escritura de Emissão ("Data de Emissão");
- (i) Prazo e Data de Vencimento. Observado o disposto na Escritura de Emissão, as Debêntures terão prazo de vencimento de 10 (dez) anos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, na data prevista na Escritura de Emissão ("Data de Vencimento"), ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo) e Aquisição Facultativa (conforme definido abaixo), nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, nos termos da Escritura de Emissão;
- (j) Atualização Monetária das Debêntures. O Valor Nominal Unitário ou o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures será atualizado monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), desde a Data de Início da Rentabilidade (conforme previsto na Escritura de Emissão) até a data de seu efetivo pagamento ("Atualização Monetária das Debêntures"), sendo o produto da Atualização Monetária das Debêntures incorporado ao Valor Nominal Unitário ou ao

DS DS Initial DS
EB SB  FR

DS
Assinado por:



saldo do Valor Nominal Unitário, conforme aplicável, das Debêntures ("Valor Nominal Unitário Atualizado"), segundo a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

- (k) Remuneração das Debêntures. Sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme aplicável, das Debêntures incidirão juros remuneratórios correspondentes a determinado percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* por Dias Úteis, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures, ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive), conforme o caso, até a data do efetivo pagamento (exclusive), a ser definido no Procedimento de *Bookbuilding* (conforme definido na Escritura de Emissão), sendo que o intervalo a ser utilizado no Procedimento de *Bookbuilding* dependerá da classificação de risco (*rating*) preliminar atribuída às Debêntures pela Agência de Classificação de Risco, de acordo com os seguintes parâmetros: (i) caso a classificação de risco preliminar atribuída às Debêntures seja A+, a Remuneração será limitada ao maior entre (i.1) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia Útil na data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,35% (um inteiro e trinta e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (i.2) 9,10% (nove inteiros e dez centésimos por cento); (ii) caso a classificação de risco preliminar atribuída às Debêntures seja AA-, a Remuneração será limitada ao maior entre (ii.1) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia Útil na data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (ii.2) 8,70% (oito inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (iii) caso a classificação de risco preliminar atribuída às Debêntures seja AA, limitada ao maior entre (iii.1) a taxa interna de retorno do Tesouro IPCA+ (nova denominação da Nota do Tesouro Nacional, Série B – NTN-B), com vencimento em 2032, baseada na cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na internet (<http://www.anbima.com.br>), apurada no fechamento do Dia Útil na data do Procedimento de *Bookbuilding*, acrescida exponencialmente de uma sobretaxa (spread) equivalente a 0,90% (noventa centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis; ou (iii.2) 8,60% (oito inteiros e sessenta centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("Remuneração"). A Remuneração será calculada de acordo com a fórmula prevista na Escritura de Emissão;

Assinado por: DS

DS
EB

DS
SB

Initial
P

DS
FR



- (l) Pagamento da Remuneração das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos em decorrência de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado e Aquisição Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão, a Remuneração será paga em 20 (vinte) parcelas semestrais consecutivas, devidas sempre no dia 15 (quinze) dos meses de janeiro e julho de cada ano, sendo que a primeira parcela será devida em 15 de janeiro de 2026 (cada uma, uma "Data de Pagamento da Remuneração"). O pagamento da Remuneração das Debêntures será feito observando as regras e procedimentos adotados pela B3 em seus manuais e regulamento;
- (m) Amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures. Sem prejuízo dos pagamentos decorrentes de eventual vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Debêntures, de resgate antecipado total decorrente de Resgate Antecipado Facultativo Total, Oferta de Resgate Antecipado e Aquisição Facultativa, nos termos previstos na Escritura de Emissão e na legislação aplicável, o Valor Nominal Unitário Atualizado será amortizado em 11 (onze) parcelas semestrais, observado o período de carência de 4 (quatro) anos a contar da Data de Emissão para amortização ("Período de Carência"), sendo o primeiro pagamento realizado em 15 de julho de 2029, e as demais parcelas serão devidas em cada uma das respectivas datas de amortização das Debêntures, conforme cronograma previsto no Anexo I da Escritura de Emissão (cada uma, uma "Data de Pagamento da Amortização das Debêntures");
- (n) Resgate Antecipado Facultativo Total. A Companhia poderá, a qualquer momento, desde que observado o prazo médio ponderado mínimo de 4 (quatro) anos dos pagamentos transcorridos entre a Data de Emissão e a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total das Debêntures (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, inciso II, da Lei nº 12.431, da Resolução CMN 4.751 e da Resolução CMN 5.034, ou prazo inferior que venha a ser determinado pela legislação e/ou regulamentação aplicáveis, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e o disposto na Lei nº 12.431, na Resolução CMN 4.751, na Resolução CMN 5.034 e nas demais legislações ou regulamentações aplicáveis, realizar o resgate antecipado total das Debêntures ("Resgate Antecipado Facultativo Total"), sendo vedado o resgate antecipado parcial das Debêntures.

O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures objeto do Resgate Antecipado Facultativo Total será o equivalente ao maior valor entre (A) e (B) abaixo ("Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total"): (A) Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures acrescido (i) da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a Data de Início da Rentabilidade (inclusive) aplicável às Debêntures ou da Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior (inclusive) até a data do efetivo Resgate Antecipado Facultativo Total (exclusive); e (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; ou (B)(i) o valor presente das parcelas remanescentes de

DS DS Initial DS
EB SB  FR

DS
Assinado por:



pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures e da Remuneração das Debêntures, calculada *pro rata temporis* desde a data do Resgate Antecipado Facultativo Total até a Data de Vencimento das Debêntures, sendo esta soma trazida a valor presente até a data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando como taxa de desconto a taxa interna de retorno do título público Tesouro IPCA+ com juros semestrais (NTN-B), com *duration* mais próxima à *duration* remanescente das Debêntures na data do Resgate Antecipado Facultativo Total, utilizando-se a cotação indicativa divulgada pela ANBIMA em sua página na rede mundial de computadores (<http://www.anbima.com.br>) apurada no Dia Útil imediatamente anterior à data do Resgate Antecipado Facultativo Total calculado conforme fórmula prevista na Escritura de Emissão; (ii) dos Encargos Moratórios, se houver; e (iii) de quaisquer obrigações pecuniárias e outros acréscimos referentes às Debêntures;

- (o) Amortização Extraordinária Facultativa: Não será permitida a amortização extraordinária facultativa das Debêntures;
- (p) Oferta de Resgate Antecipado. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, a qualquer momento, desde que observado o prazo médio ponderado mínimo de 4 (quatro) anos dos pagamentos transcorridos entre a Data de Emissão e a data do efetivo resgate antecipado da totalidade das Debêntures decorrente da Oferta de Resgate Antecipado (conforme definido abaixo), nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, inciso II, da Lei nº 12.431, da Resolução CMN 4.751 e da Resolução CMN 5.034, ou prazo inferior que venha a ser determinado pela legislação e/ou regulamentação aplicáveis, observados os termos e condições estabelecidos a seguir e o disposto na Lei nº 12.431, na Resolução CMN 4.751, na Resolução CMN 5.034 e nas demais legislações ou regulamentações aplicáveis, realizar oferta de resgate antecipado da totalidade das Debêntures (sendo vedada a oferta de resgate antecipado parcial das Debêntures), com o consequente cancelamento de tais Debêntures resgatadas, que será endereçada a todos os Debenturistas, sem distinção, assegurada a igualdade de condições a todos os Debenturistas para aceitar a oferta de resgate antecipado das Debêntures de que forem titulares, de acordo com os termos e condições previstos abaixo ("Oferta de Resgate Antecipado").

O valor a ser pago em relação a cada uma das Debêntures indicadas por seus respectivos titulares em adesão à Oferta de Resgate Antecipado será equivalente (i) às parcelas remanescentes de pagamento de amortização do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado ou Valor Nominal Unitário Atualizado das Debêntures, acrescido da Remuneração das Debêntures, calculados *pro rata temporis*, desde a Data de Início da Rentabilidade das Debêntures ou Data de Pagamento da Remuneração das Debêntures imediatamente anterior, conforme o caso, até a Data do Resgate Antecipado Decorrente de Oferta; (ii) de demais encargos devidos e não pagos até a data do resgate objeto da Oferta de Resgate Antecipado; acrescido, ainda, e (iii) se for o caso, de eventual prêmio

DS DS Initial DS
EB SB  FR



flat de resgate a ser oferecido aos Debenturistas, conforme constar na Comunicação de Oferta de Resgate Antecipado.

- (q) Aquisição Facultativa. A Companhia poderá, a seu exclusivo critério, após decorridos 2 (dois) anos contados da Data de Emissão, nos termos do artigo 1º, parágrafo 1º, inciso II, combinado com o artigo 2º, parágrafo 1º, da Lei nº 12.431, ou antes de tal data, desde que venha a ser legalmente permitido, nos termos da Lei nº 12.431, da regulamentação do CMN ou de outra legislação ou regulamentação aplicável, adquirir Debêntures, condicionado ao aceite do respectivo Debenturista vendedor e observado o disposto no artigo 55, parágrafo 3º, da Lei das Sociedades por Ações, na Resolução CVM 160 e na regulamentação aplicável da CVM e do CMN, desde que observado o disposto na Resolução da CVM nº 77, de 29 de março de 2022 ("Resolução CVM 77"). As Debêntures adquiridas pela Companhia poderão, a critério da Companhia, ser canceladas (desde que seja legalmente permitido, observados os termos da Lei nº 12.431 e da Resolução CMN 4.751, e demais regulamentações aplicáveis e que venham a ser editadas posteriormente), permanecer em tesouraria ou ser novamente colocadas no mercado. As Debêntures adquiridas pela Companhia para permanência em tesouraria nos termos aqui dispostos, se e quando recolocadas no mercado, farão jus à mesma Remuneração aplicável às demais Debêntures da respectiva Série ("Aquisição Facultativa");
- (r) Encargos Moratórios. Sem prejuízo da Remuneração e do disposto na Cláusula 6 da Escritura de Emissão, ocorrendo impontualidade no pagamento de qualquer quantia devida pela Companhia aos Debenturistas, nos termos da Escritura de Emissão, adicionalmente ao pagamento da Remuneração, que continuarão sendo calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, sobre todos e quaisquer valores em atraso, incidirão, independentemente de aviso, notificação ou interpelação, judicial ou extrajudicial, (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês, calculados *pro rata temporis*, desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento; e (ii) multa moratória e não compensatória de 2% (dois por cento) ("Encargos Moratórios");
- (s) Repactuação Programada. As Debêntures não serão objeto de repactuação programada.
- (t) Vencimento Antecipado. Os Debenturistas e/ou o Agente Fiduciário, agindo em conjunto ou isoladamente, observado os termos da Escritura de Emissão, deverão, em caso de hipótese de vencimento antecipado automático, ou poderão, por meio de Assembleia Geral de Debenturistas, em caso de hipótese de vencimento antecipado não automático, e respeitados os prazos de cura, quando aplicáveis, declarar ou considerar, respectivamente, antecipadamente vencidas todas as obrigações objeto da Escritura de Emissão, e exigir o pagamento, pela Companhia, do Valor Nominal Unitário Atualizado ou saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado, conforme o caso, acrescido da

DS DS Initial DS
EB SB  FR



Remuneração, calculada *pro rata temporis* a partir da Data de Início da Rentabilidade ou da Data de Pagamento da Remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento, e dos Encargos Moratórios, se houver, independentemente de aviso, interpelação ou notificação, judicial ou extrajudicial, nos termos da Escritura de Emissão, na ocorrência dos eventos de inadimplemento a serem previstos na versão final da Escritura de Emissão ("Eventos de Vencimento Antecipado"), sendo certo que tais Eventos de Vencimento Antecipado, prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais eventos serão negociados e definidos pela Diretoria da Companhia na Escritura de Emissão, bem como se tais eventos são eventos de vencimento automático ou não automático.

- (u) Garantias Reais. Em garantia do 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 Companhia em relação às Debêntures, previstas na Escritura de Emissão, incluindo o pagamento do Valor Total da Emissão, na Data de Vencimento, acrescido da Remuneração e dos Encargos Moratórios aplicáveis, aos honorários do Agente Fiduciário, quaisquer outras obrigações de pagar assumidas pela Companhia, 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, incluindo, mas não se limitando, aos honorários de sucumbência arbitrados em juízo e despesas advocatícias e/ou, quando houver, verbas indenizatórias devidas pela Companhia ("Obrigações Garantidas"), as Debêntures contarão com as seguintes garantias ("Garantias Reais"):

- (i) Alienação Fiduciária de Ações e Cotas – Controladas Diretas da Acionista: alienações fiduciárias, observada a Condição Suspensiva (conforme definido na Escritura de Emissão), a serem outorgadas pela Winity Participações, da totalidade das ações de emissão da Companhia e da One Propriedades e da totalidade das cotas de emissão da Winity Infraestrutura, respectivamente (sendo a Companhia, a One Propriedades e a Winity Infraestrutura referidas em conjunto como "Controladas Diretas da Acionista"), representativas de 100% (cem por cento) do capital social das Controladas Diretas da Acionista, as quais deverão incluir todos os frutos, rendimentos, preferências, vantagens e direitos que forem atribuídos às ações e cotas alienadas fiduciariamente, a qualquer título, relacionados a tais ações e cotas, bem como quaisquer novas ações e cotas que, a qualquer tempo, vierem a ser subscritas e/ou adquiridas pela Acionista de emissão das Controladas Diretas da Acionista, mediante desdobramento, grupamento, bonificação, conforme aplicável, ou qualquer outra forma de operação societária ("Alien. Ações").

DS DS Initial DS
EB SB  FR



Fiduciárias de Ações e Cotas – Controladas Diretas da Acionista”), nos termos a serem previstos no *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Alienação Fiduciária de Cotas e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Acionista, na qualidade de alienante, o Agente Fiduciário, na qualidade de parte garantida e as Controladas Diretas da Acionista, na qualidade de intervenientes anuentes (*“Contrato de Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas – Controladas Diretas da Acionista”*);

(ii) Alienação Fiduciária de Ações – Winfra Connect: alienação fiduciária, observada a Condição Suspensiva (conforme definido na Escritura de Emissão), a ser outorgada pela Winity Infraestrutura da totalidade das ações de emissão da Winfra Connect, representativas de 99% (noventa e nove por cento) do capital social da Winfra Connect, a qual deverá incluir todos os frutos, rendimentos, preferências, vantagens e direitos que forem atribuídos às ações alienadas fiduciariamente, a qualquer título, relacionados a tais ações, bem como quaisquer novas ações que, a qualquer tempo, vierem a ser subscritas e/ou adquiridas pela Winity Infraestrutura de emissão da Winfra Connect, mediante desdobramento, grupamento, bonificação ou qualquer outra forma de operação societária (*“Alienação Fiduciária de Ações – Winfra Connect”* e, em conjunto com as Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas – Controladas Diretas da Acionista, *“Aliações Fiduciárias de Ações e Cotas”*), nos termos a serem previstos no *“Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações e Outras Avenças”*, a ser celebrado entre a Winity Infraestrutura, na qualidade de alienante, o Agente Fiduciário, na qualidade de parte garantida, e a Winfra Connect, na qualidade de interveniente anuente (*“Contrato de Alienação Fiduciária de Ações – Winfra Connect”*);

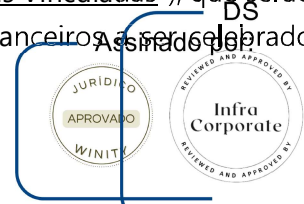
(iii) Cessão Fiduciária: cessão fiduciária, observada a Condição Suspensiva (conforme definido na Escritura de Emissão), da totalidade dos direitos creditórios de titularidade das Controladas Diretas da Acionista e da Winfra Connect, decorrentes (i) da conta corrente de movimentação restrita, aberta junto à instituição financeira especificada no Contrato de Contas Vinculadas (conforme definido abaixo) (*“Banco Depositário”*), de titularidade da One Propriedades (*“Conta Vinculada One Propriedades”*), (ii) da conta corrente de movimentação restrita, aberta junto ao Banco Depositário, de titularidade da Winity Infraestrutura (*“Conta Vinculada Winity Infraestrutura”*); (iii) da conta corrente de movimentação restrita, aberta junto ao Banco Depositário, de titularidade da Companhia (*“Conta Vinculada Companhia”*); e (iv) da conta corrente de movimentação restrita, aberta junto ao Banco Depositário, de titularidade da Winfra Connect (*“Conta Vinculada Winfra Connect”* e, em conjunto com a Conta Vinculada One Propriedades, a Conta Vinculada Winity Infraestrutura e a Conta Vinculada Companhia, as *“Contas Vinculadas”*), que serão operadas nos termos do contrato de custódia de recursos financeiros a ser celebrado

DS
EB

DS
SB

Initial
P

DS
FR



entre a Companhia, a One Propriedades, a Winity Infraestrutura, a Winfra Connect e o Agente Fiduciário e o Banco Depositário, na qualidade de banco depositário ("Contrato de Contas Vinculadas"), na qual serão depositados os direitos creditórios: (i) decorrentes dos Contratos de Receita (conforme definido abaixo) de sua titularidade; e (ii) todos os direitos creditórios de titularidade da Companhia, da Winity Infraestrutura, da One Propriedades e da Winfra Connect decorrentes das Contas Vinculadas ("Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios" e em conjunto com as Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas – Controladas Diretas da Acionista e a Alienação Fiduciária de Ações – Winfra Connect, as "Garantias Reais"), nos termos do "*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Contas Vinculadas e Outras Avenças*" ("Contrato de Cessão Fiduciária" e, em conjunto com o Contrato de Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas – Controladas Diretas da Acionista e o Contrato de Alienação Fiduciária de Ações – Winfra Connect, os "Contratos de Garantia");

- (v) Garantia Fidejussória. Para garantir o fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações Garantidas, as Fiadoras prestarão garantia fidejussória, na forma de fiança, em favor dos Debenturistas, representados pelo Agente Fiduciário, assumindo a condição de principais pagadoras e devedoras solidárias, nos termos dos artigos 818 e 822 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), obrigando-se por todos os valores devidos pela Companhia em decorrência das Obrigações Garantidas, na mesma data em que tais obrigações se tornarem exigíveis ("Fiança");
- (w) Destinação de Recursos. Nos termos do artigo 2º, parágrafo 1º-A, da Lei 12.431 e da Resolução CMN nº 5.034 ("Resolução CMN 5.034"), ou de normas posteriores que as alterem, substituam ou complementem, os Recursos Líquidos captados pela Companhia por meio das Debêntures serão utilizados para investimentos de implantação de infraestrutura wireless, abrangendo, entre outras soluções, torres de telecomunicações (BTS), *rooftops*, biosites, sistema de cobertura *indoor* (DAS), sistema wi-fi, compra de terrenos, redes privadas e sistemas de cobertura no nível da rua (SLS) com objetivo de locação do espaço para instalação de elementos de rede de telefonia móvel ("Projeto"), assim como para o pagamento de taxas e despesas relacionadas à Emissão e à Oferta, sendo, com relação a reembolsos, limitado aos gastos e despesas que tenham sido incorridos em prazo compatível com o disposto na Lei 12.431, conforme alterações vigentes trazidas pela Lei nº 14.801, de 9 de janeiro de 2024, conforme alterada ("Lei 14.801"), conforme detalhado na tabela constante da Cláusula **Error! Reference source not found.** da Escritura de Emissão ("Destinação dos Recursos");
- (x) Demais condições: Todas as demais condições e regras específicas a respeito da Emissão deverão ser tratadas detalhadamente na Escritura de Emissão.

DS	DS	Initial	DS
EB	SB		FR

DS
Assinado por:

JURÍDICO

APROVADO

WINITY

REVIEWED AND APPROVED BY

Infra Corporate

REVIEWED AND APPROVED BY

- (iv) aprovar a outorga e constituição, pela Companhia, da Cessão Fiduciária;
- (v) aprovar a celebração, pela Companhia, da Escritura de Emissão, do Contrato de Distribuição, do Contrato de Cessão Fiduciária, do Contrato de Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas, do 1º (Primeiro) Aditamento ao Contrato de Depósito Contrato de Depósito, do Segundo Aditamento à Escritura de Emissão Privada e do 1º (Primeiro) Aditamento ao Contrato de Compra e Venda de Debêntures;
- (vi) autorizar os diretores da Companhia a **(a)** negociar os termos e condições da Emissão e da Oferta, bem como das Garantias; **(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, incluindo, sem limitação, **(b.1)** a contratação de instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para intermediação da Oferta, **(b.2)** a contratação dos Coordenadores e dos demais prestadores de serviços relativos à Emissão e à Oferta, incluindo mas não se limitando ao agente de liquidação, o escriturador, a B3, o Agente Fiduciário e os assessores legais, dentre outros, **(b.3)** a formalização da Escritura de Emissão, Contrato de Cessão Fiduciária, Contrato de Alienações Fiduciárias de Ações e Cotas, Contrato de Distribuição, bem como a celebração de quaisquer outros instrumentos, aditamentos, declarações, requerimentos, termos, e a outorga de Procurações e demais documentos pertinentes à Emissão e à Oferta; e
- (vii) 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: Nada mais havendo a tratar, foram encerrados os trabalhos e a presente ata foi lida e aprovada, tendo sido assinada por todos os presentes.

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)

DS	DS	Initial	DS
EB	SB	A	FR

DS
Assinado por:



(Página de assinaturas da ata da Assembleia Geral Extraordinária da Winity S.A. datada de 6 de agosto de 2025, às 17 horas)

Mesa:

Signed by:

3344A48B677E46C...

Rodrigo Modesto de Abreu
Presidente

DocuSigned by:

2C38396211AA487...

Felipe Martins Bacelar de Rezende
Secretário

Acionista:

WINITY PARTICIPAÇÕES S.A.

DocuSigned by:

16D1873D3A46438...

Sérgio Bekeierman

DocuSigned by:

43B5C5DC808B4CD...

Eduardo Diniz Vianna Born

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 3FE8FF27-2907-4088-8D02-E0B9C40C090E		Status: Concluído
Assunto: Complete com o Docusign: Deb. 12.431 Winity - AGE Winity S.A. (MF 06.08.2025) v2.docx		
Envelope fonte:		
Documentar páginas: 13	Assinaturas: 4	Remetente do envelope:
Certificar páginas: 5	Rubrica: 48	Contratos Winity
Assinatura guiada: Ativado	Selos: 24	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 15:06:20	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)	 Usando endereço IP: 179.191.91.26	Enviado: 12/08/2025 15:13:42 Visualizado: 12/08/2025 15:14:00 Assinado: 12/08/2025 15:14:28

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Eduardo Born eb@winity.com.br CFO Winity SPE S.A Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  43B5C5DC808B4CD... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.91.26	Enviado: 12/08/2025 15:14:36 Visualizado: 12/08/2025 17:08:04 Assinado: 12/08/2025 17:08:43
--	---	---

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)	 Usando endereço IP: 2804:7f0:8428:ee73:35fb:87b0:c7b1:6acb	Enviado: 12/08/2025 15:14:37 Visualizado: 12/08/2025 16:31:06 Assinado: 12/08/2025 16:32:50
--	--	---

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 12/03/2024 11:43:30
ID: 611e8d23-1966-4214-98dc-87b993d01949

Sergio Bekeierman sb@winity.com.br Diretor Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	DocuSigned by:  16D1873D3A46438... Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 179.191.91.26	Enviado: 12/08/2025 15:14:37 Visualizado: 12/08/2025 19:50:57 Assinado: 12/08/2025 19:51:12
---	---	---

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 21/12/2023 12:20:19
ID: 6dd06f27-24a3-41ee-b478-1a46104f0fdc

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)	Signed by:  3344A48B677E46C... Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 187.93.125.250	Enviado: 12/08/2025 19:51:29 Visualizado: 13/08/2025 08:47:25 Assinado: 13/08/2025 08:47:53
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 09/12/2024 16:01:57 ID: dfa0b0f6-f0d2-4eab-876a-df03c37b5d32		
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: 13/08/2025 08:48:08 Visualizado: 13/08/2025 10:04:50 Assinado: 13/08/2025 10:05:05
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 13/08/2025 10:04:50 ID: d539ccd5-75aa-402a-8844-0116768ec5a2		
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 15:13:43
Entrega certificada	Segurança verificada	13/08/2025 10:04:50
Assinatura concluída	Segurança verificada	13/08/2025 10:05:05
Concluído	Segurança verificada	13/08/2025 10:05:05
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..